



1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL - PAULISTA/PE

Bel. Paulo de Siqueira Campos - Titular

Av. Mal. Floriano Peixoto, 76, Centro - Paulista/PE - CEP: 53.401-460 - C.N.P.J. Nº 11.547.981/0001-08
Fone: (81) 3010-9001 - CNS: 07755-2 - www.1snrpaulista.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DIGITAL

CERTIFICO a requerimento de CAIXA ECONOMICA FEDERAL (MARIA FERNANDA), inscrito(a) sob o nº 00.360.305/0001-04, conforme protocolo nº 377192, que após as buscas nas Fichas deste 1º Serviço Registral, delas verifiquei constar, que a matrícula nº 70853, CNM nº 077552.2.0070853-22, contém o seguinte teor:

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS PAULISTA - PERNAMBUCO - BRASIL

MATRÍCULA Nº 70853

Dados do Imóvel: Fração ideal equivalente a 0,002500000, relacionada a Área de terreno próprio, designada de Gleba 19A-13B (dezenove A - treze B), medindo 1,805366ha (18.053,66m²), com logradouro na rua Maria Emília Boeckmann (Gleba 19A-12), desmembrada da Gleba 19A-13, que media no seu todo 6,219681ha, esta desmembrada da Gleba 19A-1, sendo esta resultante do desmembramento da Gleba 19-A, já esta resultante do remembramento das Glebas nºs 18, 19 e 25, que por sua vez foram desmembradas da área remanescente de uma área de terra desmembrada da Propriedade Maranguape, localizada no bairro de Maranguape I, em zona urbana desta cidade; sendo que, a respectiva fração ideal corresponderá ao apartamento em fase de construção nº 101 (cento e um), destinado a portadores de necessidades especiais (PNE), do pavimento térreo, do bloco 7, integrante do empreendimento imobiliário denominado "Parque Lusitânia - Condomínio I", situado na rua Maria Emília Boeckmann, s/nº, CEP nº 53.441-595, a ser composto por: 01 (um) dormitório PNE, sala, BWC PNE, Cozinha/A.S (Área de Serviço), despensa e circulação, com direito ainda a uma vaga para estacionamento de veículo, não vinculada a respectiva unidade; cujo apartamento terá área privativa real de 41,795m², área comum real de divisão proporcional de 38,402m², perfazendo uma área total real de 80,197m²; cadastrado na Prefeitura desta cidade sob o nº 1.4240.445.06.2305.0097.3 - sequencial nº 1857941.8.



Dados do Proprietário: Tenda Negócios Imobiliários S/A., inscrita no C.N.P.J. sob o nº 09.625.762/0001-58, com sede na rua Álvares Penteado, nº 61 (sessenta e um), 1º andar, sala 01, no bairro do Centro, na cidade de São Paulo/SP.

Registro Anterior: R-2 (compra do terreno), em 02.09.2019; R-3 (memorial de incorporação) e AV-4 (regime de patrimônio de afetação), em 06.09.2019; AV-5 (comunicação - servidão de passagem), em 09.09.2019; R-56 (hipoteca), em 04.03.2020; e AV-158 (baixa da hipoteca), em 08.07.2020, todos da matrícula nº 69409, deste Serviço Registral; dou fé. Paulista, 08 de julho de 2020. Eu, Victor Alves Francisco da Silva, escrevente o digitei. Eu, Paulo de Siqueira Campos, oficial o subscrevo digitalmente.

R-1 - 70853 - "COMPRA E VENDA" - Apontado sob o nº 196391, do Protocolo Eletrônico, em 17.06.2020 - Nos termos do contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) - Recursos do FGTS com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do devedor, com caráter de escritura pública, sob o nº 8.7877.0783425-6, datado de 28.02.2020; o imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido por LEANDRO ALVES DA SILVA, brasileiro, solteiro, não convivente em união estável, auxiliar de produção, habilitação nº 05505709913-DETRAN/PE e C.P.F. 087.453.544-13, residente na rua Afogados da Ingazeira, nº 289-B, Casa 2, no bairro do Janga, nesta cidade; havido por compra feita a Tenda Negócios Imobiliários S/A., já qualificada, representada por seu procurador, Gil Siqueira Borges, C.P.F. nº 800.786.484-91; pelo preço pactuado de R\$ 104.885,68, pago da seguinte forma: R\$ 20.169,41, correspondente ao valor dos seus recursos próprios; R\$ 587,38, correspondente ao valor dos recursos da conta vinculada do FGTS; R\$ 21.090,00, correspondente ao valor do desconto complemento concedido pelo FGTS; e R\$ 63.038,89, correspondente ao valor do financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal; cuja transação contratada destina-se à aquisição do terreno (fração) e construção da correspondente unidade habitacional, sendo que, do preço total pactuado, R\$ 8.000,00 corresponde ao valor da compra do terreno (fração) e o restante corresponde a respectiva construção, com prazo para término em 28.02.2023. Avaliação fiscal - R\$ 134.000,00. Emitida a D.O.I.. Foram apresentados e nesta Serventia ficam arquivados os documentos que satisfazem as exigências da Lei nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86, inclusive a Certidão de Quitação de I.T.B.I. nº 003.319, expedida pela Secretaria de Finanças da Prefeitura desta cidade em data de 15.05.2020, tendo sido recolhido o valor de R\$ 2.056,62, incluindo a taxa de expediente. Na forma do artigo 967, § 7º do Provimento nº 20/2009, da CGJ/PE, a instituição financeira declara que os documentos pessoais das partes contratantes, foram apresentados, devidamente



1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL - PAULISTA/PE

Bel. Paulo de Siqueira Campos - Titular

Av. Mal. Floriano Peixoto, 76, Centro - Paulista/PE - CEP: 53.401-460 - C.N.P.J. Nº 11.547.981/0001-08
Fone: (81) 3010-9001 - CNS: 07755-2 - www.1snrpaulista.com.br

analisados e arquivados naquela instituição. Dispensada a apresentação da Certidão Negativa de Domínio da União, conforme art. 1.236, § 4º, do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Pernambuco. Foi procedida a consulta do CPF/CNPJ das partes junto à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em cumprimento ao Provimento nº 39/2014 do CNJ, de 25.07.2014, obtendo resultados negativos, conforme códigos hash a seguir: e67d.50d4.7f98.585e.62d0.6d1b.95fd.9877.e849.de99 (Tenda Negócios Imobiliários S/A.); e, dd35.a1ff.9659.6944.fe38.f8bf.2d44.d594.eb4e.0fc9 (Leandro Alves da Silva). Emol.: R\$ 763,36, T.S.N.R.: R\$ 262,21, FERM: R\$ 8,48, FUNSEG: R\$ 16,96, FERC: R\$ 84,82 e ISS: R\$ 16,96, redução de 50% - Lei nº 11.977/2009, alterada pela Lei nº 12.424/2011. Guia do SICASE nº 11944293 (Protocolo nº 195759); dou fé. Paulista, 08 de julho de 2020. Eu, Victor Alves Francisco da Silva, escrevente o digitei. Eu, Paulo de Siqueira Campos, oficial o subscrevo digitalmente.

R-2 - 70853 - "ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA" - Apontado sob o nº 196391, do Protocolo Eletrônico, em 17.06.2020 - Nos termos do contrato que deu origem ao registro anterior, o imóvel objeto da presente matrícula foi pelo proprietário e de agora em diante também denominado Devedor Fiduciante, Leandro Alves da Silva, já qualificado, alienado fiduciariamente em favor da Credora Fiduciária, Caixa Econômica Federal, instituição financeira sob a forma de empresa pública, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, como garantia do pagamento do financiamento concedido a ele Devedor Fiduciante, destinado à construção da referida unidade habitacional, no saldo devedor confessado de R\$ 63.038,89, pagável até a data de 28.02.2023, correspondente ao prazo construção, e em 360 meses, correspondente a fase de amortização, sendo os encargos no período de construção descritos de acordo com o disposto no item 5.1.2, do referido contrato e os encargos no período de amortização no valor inicial de R\$ 353,49, reajustáveis, pagáveis através de parcelas mensais e consecutivas, com taxa nominal de juros equivalente a 5% ao ano, utilizando o Sistema de Amortização Price, com vencimento do primeiro encargo mensal em 01.04.2020 e os demais em igual dia dos meses subsequentes. Composição de renda para fins de cobertura securitária - Devedor Fiduciante: Leandro Alves da Silva - 100%. Emol.: R\$ 400,39, T.S.N.R.: R\$ 126,08, FERM: R\$ 4,45, FUNSEG: R\$ 8,90, FERC: R\$ 44,48 e ISS: R\$ 8,90, redução de 50% - Lei nº 11.977/2009, alterada pela Lei nº 12.424/2011. Guia do SICASE nº 11944293 (Protocolo nº 195759); dou fé. Paulista, 08 de julho de 2020. Eu, Victor Alves Francisco da Silva,



escrevente o digitei. Eu, Paulo de Siqueira Campos, oficial o subscrevo digitalmente.

AV-3 - 70853 - "REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO" - Procede-se a esta anotação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula, ficou submetido ao Regime de Patrimônio de Afetação, na forma dos artigos nºs. 31-A ao 31-F, da Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 10.931/2004, conforme AV-4, da matrícula nº 69409, em data de 06.09.2019; dou fé. Paulista, 08 de julho de 2020. Eu, Victor Alves Francisco da Silva, escrevente o digitei. Eu, Paulo de Siqueira Campos, oficial o subscrevo digitalmente.

AV-4 - 70853 - "ALVARÁ DE HABITE-SE" - Apontado sob o nº 204575, do Protocolo Eletrônico, em 26/07/2021 - Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento datado de 05/03/2021, feito ao titular deste Serviço Registral, pela TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A., já qualificada, representada conjuntamente, por seus bastantes procuradores, WELITON LUIZ COSTA JUNIOR, identidade nº 332.882-SSP/TO e C.P.F. nº 922.626.431-72; e MARIANA CAVALCANTI DE ALBUQUERQUE, identidade profissional nº 30.914-OAB/PE e C.P.F. nº 071.933.654-60, para constar a conclusão da edificação, em nome de LEANDRO ALVES DA SILVA, do apartamento residencial objeto da presente matrícula, com seus cômodos, áreas conforme normas da ABNT, fração ideal e demais características já descritos acima, cujo imóvel possui endereço na rua Maria Emília Boeckmann, nº 1.017 (mil e dezessete), no bairro de Maranguape I, nesta cidade, e de acordo com as normas Municipais possui uma área construída de 47,27m², sendo 41,79m² de área privativa e 5,48m² de área comum; tudo em conformidade com o Alvará de Habite-se extraído do processo nº 2020.014951-7/2020 - SEDURB, datado de 28/09/2020, concedido em 16/12/2020, emitido pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano, Tecnologia e Meio Ambiente da Prefeitura desta cidade, em 12/02/2021; e a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, sob o nº 000112021-88888835, com CEI nº 90.001.57835/75, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 14/01/2021, via internet. Valor venal do imóvel: R\$ 34.321,68. Emol.: R\$ 85,12, T.S.N.R.: R\$ 68,64, FERM: R\$ 0,95, FUNSEG: R\$ 1,89, FERC: R\$ 9,46 e ISS: R\$ 1,89 (redução de 50% - Lei nº 11.977/2009, alterada pela Lei nº 12.424/2011). Guia do SICASE nº 14022798 (Prot. 203989); dou fé. Paulista/PE, 27 de julho de 2021. Eu, Denilson de Queiroz Guedes, escrevente o digitei. Eu, Paulo de Siqueira Campos, oficial o subscrevo digitalmente.

AV-5 - 70853 - "COMUNICAÇÃO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO" - Apontado sob o nº 204575, do Protocolo Eletrônico, em 26/07/2021 - Procede-se a esta averbação, com base no art. 1.230 do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Pernambuco, para constar que a convenção de condomínio do empreendimento



1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL - PAULISTA/PE

Bel. Paulo de Siqueira Campos - Titular

Av. Mal. Floriano Peixoto, 76, Centro - Paulista/PE - CEP: 53.401-460 - C.N.P.J. Nº 11.547.981/0001-08
Fone: (81) 3010-9001 - CNS: 07755-2 - www.1snrpaulista.com.br

denominado "PARQUE LUSITÂNIA – CONDOMÍNIO I", encontra-se devidamente registrada neste Serviço Registral Imobiliário, sob o nº de ordem 6180, ficha 1, do Registro Auxiliar - 3, em data de 15/12/2020. Emol.: R\$ 64,33, T.S.N.R.: R\$ 14,30, FERM: R\$ 0,71, FUNSEG: R\$ 1,43, FERC: R\$ 7,15 e ISS: R\$ 1,43. Guia do SICASE nº 14022798 (Prot. 203989); dou fé. Paulista/PE, 27 de julho de 2021. Eu, Denilson de Queiroz Guedes, escrevente o digitei. Eu, Paulo de Siqueira Campos, oficial o subscrevo digitalmente.

AV-6 - 70853 - "CANCELAMENTO DO REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO" - Apontado sob o nº 204575, do Protocolo Eletrônico, em 26/07/2021 - Proceda-se a esta averbação, nos termos do requerimento que deu as averbações anteriores, para constar o cancelamento do Regime de Patrimônio de Afetação que outrora gravava o imóvel objeto da presente matrícula, face a averbação do habite-se acima, na forma do art. 31-E, inciso I, da Lei Federal nº 4.591/64, ficando o referido imóvel livre daquela restrição. Emol.: R\$ 64,33, T.S.N.R.: R\$ 14,30, FERM: R\$ 0,71, FUNSEG: R\$ 1,43, FERC: R\$ 7,15 e ISS: R\$ 1,43. Guia do SICASE nº 14022798 (Prot. 203989); dou fé. Paulista/PE, 27 de julho de 2021. Eu, Denilson de Queiroz Guedes, escrevente o digitei. Eu, Paulo de Siqueira Campos, oficial o subscrevo digitalmente.

AV-7 - 70853 - "CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULAS" - Proceda-se a esta averbação, nos termos do parágrafo único, do art. 2, do Provimento nº 143/2023, do Conselho Nacional de Justiça, para constar o número do Código Nacional de Matrícula - CNM, do imóvel objeto da presente matrícula, qual seja: 077552.2.0070853-22; dou fé. Paulista/PE, 22/06/2023. Eu, Everaldo Fernandes Neves, escrevente substituto determinei a digitação e assino digitalmente nas férias do titular.

AV-8 - 70853 - "ABERTURA DE PROCEDIMENTO" - Apontado sob o nº 238163, do Protocolo Eletrônico em 22.01.2025 - Nos termos do requerimento datado de 21.01.2025, feito ao titular desta Serventia, pela credora fiduciária, Caixa Econômica Federal, e com base no artigo 1.347, parágrafo 3º, do Provimento nº 11/2023, da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado, faço constar o início do procedimento de consolidação da propriedade fiduciária em favor da citada credora, em virtude do não pagamento de parcelas do financiamento do imóvel objeto da presente matrícula. Emol.: R\$ 82,84, T.S.N.R.: R\$ 18,41, FERM: R\$ 0,92, FUNSEG:

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.

Estado de Pernambuco



R\$ 1,84, FERC: R\$ 9,20 e ISS: R\$ 1,84. Guia do SICASE nº 21718038; dou fé. Paulista/PE, 24 de janeiro de 2025. Eu, Jéssica Maria da Silva, escrevente o digitei. Eu, Paulo de Siqueira Campos, oficial o subscrevo digitalmente. Selo digital de fiscalização nº **0077552.XLP12202406.00979**. Consulte autenticidade em www.tjpe.jus.br/selodigital.

AV-9 - 70853 - "NÃO PURGAÇÃO DA MORA" - Apontado sob o nº 238163, do Protocolo Eletrônico em 22.01.2025 - Procede-se a esta averbação, com base no artigo 1.347, parágrafo 3º, do Provimento nº 11/2023 da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado, para fazer constar a não purgação da mora pelo devedor no prazo legal, após as devidas intimações, conforme prevê o parágrafo 1º e seguintes, do art. 26, da Lei nº 9514/97. Emol.: R\$ 82,84, T.S.N.R.: R\$ 18,41, FERM: R\$ 0,92, FUNSEG: R\$ 1,84, FERC: R\$ 9,20 e ISS: R\$ 1,84. Guia do SICASE nº 21718042; dou fé. Paulista/PE, 04 de fevereiro de 2025. Eu, Jéssica Maria da Silva, escrevente o digitei. Eu, Paulo de Siqueira Campos, oficial o subscrevo digitalmente. Selo digital de fiscalização nº **0077552.AQU12202410.00453**. Consulte autenticidade em www.tjpe.jus.br/selodigital.

AV-10 - 70853 - "CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM FAVOR DA CREDORA FIDUCIÁRIA" - Apontado sob o nº 238163, do Protocolo Eletrônico, em 22.01.2025 - Nos termos do ofício nº 483604, datado de 21.01.2025, recebido pela plataforma e-intimacao (ONR), feito a esta Serventia pela Caixa Econômica Federal, representada por seu procurador substabelecido, Milton Fontana, CPF nº 575.672.049-91, com base no artigo 26, parágrafo 7º, da Lei nº 9.514/97, para título e conservação de seus direitos, a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula foi consolidada em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, em virtude do Devedor Fiduciante, Leandro Alves da Silva, já qualificado, não ter purgado o débito que onera o imóvel dentro do prazo legal, após ter sido intimado através do Edital, publicado eletronicamente em 30.10.2024, 31.10.2024 e 01.11.2024 no Sistema de Registro de Imóveis Eletrônicos, conforme certidão datada de 27.11.2024 feita por esta Serventia, acompanhada das publicações do Edital, atribuindo-se a presente consolidação o valor de R\$ 139.767,70; avaliação fiscal do imóvel R\$ 170.000,00; emitida a DOI; foi apresentada e nesta Serventia fica arquivada a Certidão de Quitação de I.T.B.I. nº 048.713, extraída do processo nº 100197.25.6, expedida pela Secretaria de Finanças da Prefeitura desta cidade, em data de 30.01.2025, tendo sido recolhido o valor de R\$ 3.400,00, em data de 20.01.2025. Foi procedida a consulta do CPF/CNPJ das partes junto à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em cumprimento ao Provimento nº 39/2014 do CNJ, de 25.07.2014, obtendo resultados negativos, conforme códigos hash a seguir: 1hdpvevmjv (Caixa Econômica Federal); e, rf15pkxvok (Leandro Alves da Silva). Emol.: R\$ 845,88, T.S.N.R.: R\$ 349,42 FERM: R\$ 9,40, FUNSEG: R\$ 18,80, FERC: R\$ 93,99 e ISS: R\$ 18,80. Guia do SICASE nº 21718023 e 21785626; dou



1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL - PAULISTA/PE

Bel. Paulo de Siqueira Campos - Titular

Av. Mal. Floriano Peixoto, 76, Centro - Paulista/PE - CEP: 53.401-460 - C.N.P.J. Nº 11.547.981/0001-08
Fone: (81) 3010-9001 - CNS: 07755-2 - www.1snrpaulista.com.br

fé. Paulista/PE, 04 de fevereiro de 2025. Eu, Jéssica Maria da Silva, escrevente o digitei. Eu, Paulo de Siqueira Campos, oficial o subscrevo digitalmente. Selo digital de fiscalização nº **0077552.TNW12202410.00454**. Consulte autenticidade em www.tjpe.jus.br/selodigital.

CERTIFICO ainda que, foi(ram) procedida(s) a(s) consulta(s) do(s) CPF/CNPJ do(s) atual(is) proprietário(s), conforme AV-10, junto à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em cumprimento ao Provimento nº 39/2014 do CNJ, de 25.07.2014, obtendo resultado(s) negativo(s), conforme código(s) hash a seguir: y8mrg1fhrj (CAIXA ECONOMICA FEDERAL).

O referido é verdade; dou fé. CUSTAS: Emolumentos **R\$ 46,76** e a T.S.N.R. **R\$ 9,35**, de acordo com a Lei Estadual nº 11.404, datada 19 de dezembro de 1996, adaptada pelo Ato nº 1615/2024, item VIII, letra D, tabela "E", publicado no Diário Oficial do Estado de Pernambuco, em data de 19.12.2024; FERC **R\$ 4,68**, Lei Estadual nº 16.879 de 08.05.2020, referente a 11% dos emolumentos; ISS **R\$ 0,94**, de acordo com a Lei do Município de Paulista/PE nº 3.472 datada de 30 de dezembro de 1997, referente a 2% dos emolumentos. Acrescido de 1% dos emolumentos brutos para o FERM - Lei nº 16.522 de 27.12.2018, e 2% para o FUNSEG - Lei nº 16.521, datada de 27 de dezembro de 2018. Para efeito de lavratura de atos notariais, a presente certidão é válida por 30 (trinta) dias, conforme item IV, art. 1º, do Decreto nº 93.240, datado de 09 de setembro de 1986. Válido somente com o selo digital de autenticidade e fiscalização 0077552.RCV12202410.00278 - 05/02/2025 15:30:24. Consulte a autenticidade em www.tjpe.jus.br/selodigital. Os dados fornecidos quando da solicitação da presente certidão serão tratados a luz da Lei nº 13.709 de 14/08/2018, que prevê a proteção de dados de pessoas naturais ou jurídicas de direito público ou privado. CERTIDÃO DIGITAL ASSINADA ELETRONICAMENTE. Eu, ERIKA PATRICIA FERREIRA DA COSTA, Escrevente Autorizada, a elaborei.

Paulista, 05 de fevereiro de 2025

EVERALDO FERNANDES NEVES
Escrevente Substituto



Selo Digital de Fiscalização
Tribunal de Justiça de Pernambuco

Selo: 0077552.RCV12202410.00278

Data: 05/02/2025 15:30:24

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





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: NS65R-W5KDV-Y3V3R-SKU6E

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Everaldo Fernandes Neves (CPF 698.349.544-68)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/NS65R-W5KDV-Y3V3R-SKU6E>

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

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