



Valide aqui
este documento

Cartório Único de Notas e Registro da Comarca de Tamandaré



Responsável Interino
MÁRCIO GONZALEZ LEITE

Tabelionato de Notas e Protesto, Registro de Imóveis
Títulos e Documentos e Pessoa Jurídica



Praça Almirante Tamandaré, 97 - Centro – **Tamandaré - Estado de Pernambuco.**

Fone: (081) 9.7112-2601 – email: oficio@cartoriounicodetamandare.com.br

Registro de Imóveis

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR (Válida por 30 dias)

CERTIFICO a requerimento de CAIXA ECONOMICA FEDERAL, inscrito(a) no C.P.F./C.N.P.J. sob o nº CNPJ: , conforme protocolo nº 16224, que revendo o Livro de registro de Imóveis deste Cartório, no mesmo consta às Fls. 003, No Livro nº 02-Y, sob Matrícula 3297, com código do CNM: 156588.2.0003297-18, o registro da GLEBA "2-A", DESMEMBRADA DA ÁREA REMANESCENTE DA "FAZENDA CAROLINA" RESULTANTE DA UNIFICAÇÃO DAS PROPRIEDADES CAROLINA E TOTÓ 1º, situada em terreno próprio no perímetro urbano Município de Tamandaré, com área de 6.678,61m², limitando-se: Ao Norte, com Sítio Carolina; ao Sul, com Rua Antonio Torquato Vieira; ao Leste, com Sítio Carolina; e, ao Oeste, com Estrada de Servidão, possuindo um memorial descritivo do perímetro assim transcrito: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice E M 0020, de coordenadas N 9.031.915,466 m. e E 268.654,240 m., situado no limite com SÍTIO CAROLINA, deste, segue com azimuth de 137°19'19" e distância de 94,09 m., confrontando neste trecho com SÍTIO CAROLINA até o vértice E M 0019, de coordenadas N 9.031.846,290 m. e E 268.718,025 m.; deste, segue com azimuth de 240°27'54" e distância de 9,95 m., confrontando neste trecho com N° até o vértice A M 0001, de coordenadas N 9.031.841,385 m. e E 268.709,369 m.; deste, segue com azimuth de 154°04'27" e distância de 16,88 m., confrontando neste trecho com N° até o vértice A M 0002, de coordenadas N 9.031.826,200 m. e E 268.716,751 m.; deste, segue com azimuth de 245°08'49" e distância de 45,53 m., confrontando neste trecho com RUA ANTONIO TORQUATO até o vértice A M 0003, de coordenadas N 9.031.807,064 m. e E 268.675,438 m.; deste, segue com azimuth de 321°43'50" e distância de 27,98 m., confrontando neste trecho com ESTRADA DE SERVIDÃO até o vértice A M 0004, de coordenadas N 9.031.829,034 m. e E 268.658,106 m.; deste, segue com azimuth de 290°49'46" e distância de 12,11 m., confrontando neste trecho com ESTRADA DE SERVIDÃO até o vértice A M 0005, de coordenadas N 9.031.833,340 m. e E 268.646,789 m.; deste, segue com azimuth de 275°08'43" e distância de 19,63 m., confrontando neste trecho com ESTRADA DE SERVIDÃO até o vértice A M 0006, de coordenadas N 9.031.835,100 m. e E 268.627,237 m.; deste, segue com azimuth de 303°27'36" e distância de 12,47 m., confrontando neste trecho com ESTRADA DE SERVIDÃO até o vértice A M 0007, de coordenadas N 9.031.841,977 m. e E 268.616,833 m.; deste, segue com azimuth de 314°47'29" e distância de 8,02 m., confrontando neste trecho com ESTRADA DE

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/94FGJ-8F7HU-EKVKS-AUJ6G>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/94FGJ-8F7HU-EKVKS-AUJ6G>

SERVIDÃO até o vértice A M 0008, de coordenadas N 9.031.847,629 m. e E 268.611,139 m.; deste, segue com azimute de 322°51'38" e distância de 21,59 m., confrontando neste trecho com ESTRADA DE SERVIDÃO até o vértice E M 0021, de coordenadas N 9.031.864,840 m. e E 268.598,103 m.; deste, segue com azimute de 47°57'18" e distância de 75,59 m., confrontando neste trecho com SÍTIO CAROLINA até o vértice E M 0020, de coordenadas N 9.031.915,466 m. e E 268.654,240 m.; ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 33° WGr, tendo como o Datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM. Resp. Técnico: PEDRO RICARDO M. O. DE LIRA, Crea: 47766PE. **Proprietário (s):** LOTEAR DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA, sociedade empresária com sede na Rua Carlos Gomes, 150 – Sala J, bairro da Madalena, na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, CEP 50720-110, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.563.907.0001/00. **Registro Anterior:** Averbação de Desmembramento sob o AV.7-742 da Matrícula nº 742, no Livro 2-G, às fls. 11, deste Cartório; Título de Domínio: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada neste Cartório, às fls. 017/018, do livro nº 008-E, em 19-05-2016. Dou fé. Tamandaré, 20-09-2019.

R-1- MAT.: 3297 – Da Escritura Pública de Dação em Pagamento lavrada às fls.119-120, do Livro 093, do 1º Tabelionato de Notas, Protesto e Ofício de Registros Públicos de São José da Coroa Grande-PE, em 18 de dezembro de 2019, em que figuram como Outorgante Devedora a Lotear Desenvolvimento Urbano Ltda, com a Interveniência do Sr. Claudio Lins Celestino e sua esposa Valquíria de Lima Lins, ele agricultor, CPF nº 400.829.704-91, RG nº 963.746 SDS-PB, ela do lar, RG nº 1.093.001 SSP/AL, CPF nº 746.782.054-20, ambos brasileiros, residente e domiciliados na Rua Antônio Alvim, s/nº, Japaratinga-AL e como Adquirente a IB – EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO LTDA, com sede na Avenida São Pedro, s/nº, KM 2, Rodovia PE 009, inscrita no CNPJ nº 25.319.132/0001-01, que considerando a realização do negócio jurídico de compra e venda pactuado entre a Devedora e os Intervenientes, formalizado através da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada Neste Ofício, às fls. 17/18, Livro 008-E, em 19.05.16, cujo objeto foi a área remanescente da Fazenda Carolina que está encravada na citada área pertencente ao Credor, cujo negócio havia sido realizado, entre eles e os intervenientes, em tempo anterior a assinatura da escritura pelo Devedor, tendo em vista que a Devedora não detém e nunca deteve a posse da situada área, apenas o domínio, erroneamente, com valor total R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), e sendo do interesse do credor-Adquirente, dá em pagamento daquela dívida o imóvel acima matriculado, passando a pertencer exclusivamente a IB EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO LTDA. Pago ITBI nº0220/19, avaliado imóvel em R\$120.064,51, Sicas nº0011601367. Dou fé, em 29.01.2020.

AV-2- MAT.: 3297 – Da retificação da matrícula supra, requerida pela proprietária IB – EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA, requerimento datado de 16-10-2020, com declaração de responsável técnico Pedro Ricardo M O de Lira, Crea-PE 47766,



Valide aqui
este documento

para a seguinte alteração: onde se lê “Datum Sirgas-2000, leia-se “Datum Sad-69”;
dou fé, em 26-10-2020;

AV-3- MAT.: 3297 – CONSTRUÇÃO – Título Prenotado sob a ordem nº 5951. Da construção de uma residência unifamiliar edificada no imóvel acima matriculado, requerida pela sua proprietária, com uma área construída de 909,75m², sendo 721,54m² no pavimento térreo e uma área de 188,21m² no pavimento superior, com os seguintes cômodos: Pavimento Térreo: Área Gourmet, piscina, 3 W.C.B., 2 depósitos, área de serviço, garagem, lavanderia, terraço, sala de estar, sala de jantar, lavabo, 2 cozinhas e escada, um quarto, sala de estar, BWC, cozinha e escada; Pavimento Superior: 5 Suítes, Circulação e escada, início da obra em 08-12-2015 e término em 11-04-2020, conforme Habite-se nº036/2022, fornecido pela Prefeitura Municipal de Tamandaré, datado de 09-05-2022; dispensada CND da Receita conforme Provimento 16/2019, do Tribunal de Justiça de Pernambuco, atualmente em vigência, Inscrição Municipal nº01.03.144.0269.001. Sicase pago 0015766561; Dou fé, em 11-05-2022;

R-4- MAT.: 3297 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Título Prenotado sob a ordem nº 9650, do Livro 01; Da **Cédula de Crédito Bancário** – Empréstimo à Pessoa Jurídica - Termo de Constituição de Garantia – Empréstimo/Financiamento/Renegociação PJ, de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis nº15.0775.606.0000091/63, datado de 15 de maio de 2024, que são partes como Credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº00.360.305/0001-04, como EMITENTE, a empresa **IB – EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO LTDA**, acima qualificada, tendo presente cédula a seguinte finalidade: empréstimo no valor de R\$4.900.000,00 (quatro milhões e novecentos mil reais), como Capital de Giro sem destinação específica, dados do crédito: valor financiado R\$5.287.464,18, valor líquido R\$4.797.207,51, Prazo total 48 meses, carência 0 meses, valor da prestação R\$157.984,22, valor total das parcelas R\$7.583.242,56, data da liberação 15/05/2024, data de vencimento da primeira prestação 15/06/2024, data de vencimento da operação 15/05/2028, IOF R\$92.792,49, taxa de juros anual 20,69%; que de acordo com a Cláusula Primeira do Termo de Constituição “Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia” a Emitente **aliena à Credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, em caráter fiduciário, o imóvel acima matriculado. Pago Sicase 0020142211; Dou fé. Em 17.05.2024;

AV-5- MAT.: 3297 – CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Título prenotado no Livro 1, sob ordem 13110; Nos Termos do Requerimento da Caixa Econômica Federal, tendo sido realizadas todas formalidades que dispõe a Lei 9.514/97, tendo sido notificada a devedora e ocorrido decurso dos prazos legais, fica CONSOLIDADA A PROPRIEDADE do imóvel objeto desta Matrícula na pessoa da credora Fiduciária, **devendo promover os leilões públicos** disciplinados na mencionada Lei. Pago ITBI, avaliado imóvel em R\$3.925.000,00, recolhido valor de R\$117.750,00 pela CEF, Sicase 0023426639; Dou fé, em 10-10-2025;. Selo: 0156588.HUB08202501.01133 em data de 10/10/2025 10:13:32. Tamandaré (PE), 10/10/2025 10:10:54. Pago a taxa de

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/94FGJ-8F7HU-EKVKS-AUJ6G>



Valide aqui
este documento

serviço Público Notarial e Registral do TJPE no valor de: Emolumentos: 66,04 TSNR: 4,68 FERC: 7,34 FERM: 0,73 FUNSEG: 1,47 ISS: 3,67 TOTAL: 93,93. SICASE nº 0023426639. Esta certidão somente é válida com o selo digital de autenticidade Válido somente com o selo digital de autenticidade e fiscalização 0156588.GRO08202501.01138 - 10/10/2025 10:50:28. Consulte a autenticidade no site www.tjpe.jus.br/selodigital. O REFERIDO É VERDADE. Eu, **Anna Carolina Da Silva Wanderley**, fiz digitar, subscrevo e assino Dou fé.

Tamandaré/PE, 10 de Outubro de 2025

Anna Carolina Da Silva Wanderley

1ª Tabeliã substituta

Selo Digital de Fiscalização Tribunal de Justiça de Pernambuco	
Selo: 0156588GRO0820250101138 Data: 10/10/2025 10:50:28	
Consulte autenticidade em www.tjpe.jus.br/selodigital	

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/94FGJ-8F7HU-EKVKS-AUJ6G>