



CARTÓRIO DE IGARASSU/PE – OFÍCIO ÚNICO TABELIONATO E REGISTRO PÚBLICOS

Bel. Hélio Guido Castro Santoianni – Tabelião e Registrador

Endereço: Rua Joaquim Nabuco, nº 105, Centro, Igarassu/PE – Fone/Fax: (81) 3543-0013 / 3543-1099 / 3543-1624 – celular: 9-9927-3692
– e-mail: cartorioigarassu-pe@hotmail.com

CERTIDÃO DIGITAL DE INTEIRO TEOR

CERTIDÃO - Certifico a requerimento de parte interessada, protocolado sob nº 83135 que, após as buscas de praxe, verifiquei constar no livro 02, ficha 01, a **MATRICULA Nº 21978** datada de 25 de Fevereiro de 2021 e respectivos atos registraes do seguinte teor:

Imóvel: Apartamento residencial nº 104 (cento e quatro), localizado no Pavimento Superior, integrante do CONJUNTO RESIDENCIAL PRAIA DOS COQUEIROS, situado a Rua Alameda dos Coqueiros, nº 15, Santa Luzia, nesta Cidade de Igarassu/PE, composto de: 01 (uma) varanda, 01 (uma) sala de estar, 02 (duas) dormitórios, 01 (um) BWC social, 01 (uma) circulação, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviço, com uma área útil de **45,50m²** (quarenta e cinco vírgula cinquenta metros quadrados), área de uso comum de 2,87m², com direito a uma vaga de estacionamento no interior do terreno medindo 2,20m por 5,00m, totalizando uma área de 11,00m e uma fração ideal de terreno de 0,1189 (zero vírgula hum hum oito nove) do **Lote de terreno próprio nº 15-A (quinze "a"), da Quadra "B", do Loteamento PARQUE DOS COQUEIROS**, formado pelo remembramento dos Lotes nºs 15 e 16, da mesma quadra e loteamento, medindo 22,00m (vinte e dois metros) de frente e fundos, por 20,00m (vinte metros) de ambos os lados, totalizando uma área de **440,00m²** (quatrocentos e quarenta metros quadrados); limitando-se pela **frente** com a Rua Alameda dos Coqueiros; pelos **fundos** com os Lotes nºs 13 e 14; pelo lado **direito** com o Lote nº 17, todos da mesma quadra e loteamento; pelo lado **esquerdo** com a Rua Maria da Conceição Paiva, fica de esquina e do lado ímpar do logradouro. Imóvel este inscrito no Prefeitura Municipal de Igarassu-PE sob o nº **1.4100.258.03.0195.0008.8** - Sequencial: **1053597.7**.

Proprietário: I.P.U. CONSTRUÇÕES CAVALCANTI LTDA - ME, com sede à Rua Maria Haydee, nº 25, Cãmpina de Feira, neste Município de Igarassu-PE, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.939.829/0001-04.

Registro Anterior: Livro nº 02, ficha 01v, sob os nºs R-3 (Compra e Venda), Matrículas nºs 13.138 e 13.139, em 20 de setembro de 2017; procedeu remembramento originando a Matrícula 19.915, em 30 de maio de 2018; estando a Instituição de Condomínio sob o nº R-3, em 25/02/2021. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Wellington Alves Pereira Cavalcanti, Escrevente Autorizado, digitei e subscrevi. Eu, a) Ana Claudia Santos Lima, Oficiala Substituta, subscrevi.

AV-1 - MAT. 21978 - APONT. 31769. Igarassu, 25 de fevereiro de 2021. **CONSTRUÇÃO**. Procedo, nesta data, a averbação da casa objeto da presente matrícula, integrante do **CONJUNTO RESIDENCIAL PRAIA DOS COQUEIROS**, a que alude a matrícula supra, nos termos do requerimento, firmado em 10 de fevereiro de 2021, pela **I.P.U. CONSTRUÇÕES CAVALCANTI LTDA - ME**, já qualificada e legalmente representada, e à vista do Alvará de Habite-se, expedido em 26 de janeiro de 2021, pelo DECONUR - Departamento Municipal de Planejamento e Controle Urbano de Igarassu-PE. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Wellington Alves Pereira Cavalcanti, Escrevente Autorizado, digitei e subscrevi. Eu, a) Ana Claudia Santos Lima, Oficiala Substituta, subscrevi.

AV-2 - MAT. 21978 - APONT. 31769. Igarassu, 25 de fevereiro de 2021. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL**. Procedo, nesta data, nos termos do requerimento firmado em 10 de fevereiro de 2021, e à vista da Ficha do Imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal de Igarassu-PE, em 05 de janeiro

CNM Nº: 130583.2.0021978-94



SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO:

0130583.SIA09202504.00552

Data: 24/09/2025 09:18:00 SICASE Nº: 0023235569

Emol.: R\$ 77,19, TSNR: R\$ 17,15, FERC: R\$ 8,58, FERM: R\$ 0,86,

FUNSEG: R\$ 1,72, ISS: R\$ 1,72, TOTAL: R\$ 107,22

Consulte autenticidade em <http://tjpe.jus.br/selodigital>

de 2021, a averbação para **constar o número da Inscrição Municipal do imóvel a que alude a matrícula supra**, que é o de início mencionado. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Wellington Alves Pereira Cavalcanti, Escrevente Autorizado, digitei e subscrevi. Eu, a) Ana Claudia Santos Lima, Oficiala Substituta, subscrevi.

AV-3 - MAT. 21978 - APONT. 31769. Igarassu, 25 de fevereiro de 2021. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**. Procedo nesta data, a averbação para constar que a Convenção de **CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL PRAIA DOS COQUEIROS**, encontra-se registrada neste Cartório, no Livro Auxiliar nº 03, sob o nº **2.509**, em 25 de fevereiro de 2021. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Wellington Alves Pereira Cavalcanti, Escrevente Autorizado, digitei e subscrevi. Eu, a) Ana Claudia Santos Lima, Oficiala Substituta, subscrevi.

R-4 - MAT. 21978 - APONT. 32148. Igarassu, 13 de maio de 2021. **COMPRA E VENDA**. Procedo-se a este registro para constar que o imóvel da presente matrícula foi adquirido por **ANDRE LUIZ MOTA RAMALHO**, brasileiro, solteiro, declarando não manter união estável, agente administrativo, nascido em 16/05/1983, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 10.541.684-SDS/PE e inscrito no CPF/MF sob o nº 053.191.056-30, residente e domiciliado à Avenida Coronel Frederico Lundgren, nº 842, Rio Doce, na Cidade de Olinda-PE, por compra feita a **I.P.U. CONSTRUÇÕES CAVALCANTI LTDA**, acima qualificada e legalmente representada, e figurando como Credora, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3-4, em Brasília-DF, filial neste Estado e Agência Marcos Freire, na Cidade de Olinda-PE, representada por sua gerente, Caroline Machado Rolim, brasileira, solteira, economiária, portadora da Cédula de Identidade R.G. nº 6.369.342-SSP/PE e inscrita no CPF/MF sob o nº 045.422.764-73, com endereço comercial na Cidade de Olinda-PE, conforme Procuração que fica arquivada neste Cartório, nos termos do Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, datado de 29 de março de 2021, com força de Escritura Pública na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966. Valor da compra e venda e forma de pagamento: **R\$ 160.000,00** (cento e sessenta mil reais). Recursos próprios: R\$ 32.000,00. Financiamento concedido pela Credora Fiduciária: R\$ 128.000,00; objeto do assentamento seguinte. Demais condições previstas no mencionado contrato. Recolhido em favor da Prefeitura Municipal de Igarassu-PE, o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, pago em 14/04/2021, no valor de R\$ 995,33. Valor de avaliação: R\$ 163.264,03. **DOCUMENTOS ARQUIVADOS**: o citado contrato, a guia de pagamento, a certidão de quitação do ITBI nº 007.675 e a Notificação de Lançamento do ITBI nº 100254217, expedido pela Prefeitura Municipal de Igarassu-PE, e demais documentos previstos em Lei. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Wellington Alves Pereira Cavalcanti, Escrevente Autorizado, digitei e subscrevi. Eu, a) Ana Cláudia Santos Lima, Oficiala Substituta, subscrevi.

R-5 - MAT. 21978 - APONT. 32148. Igarassu, 13 de maio de 2021. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**. Procedo-se a este registro para constar que o Adquirente, **ANDRE LUIZ MOTA RAMALHO**, acima qualificado, na qualidade de devedor fiduciante da importância de **R\$ 128.000,00 (cento e vinte e oito mil reais)**, alienou fiduciariamente o imóvel da presente matrícula à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3-4, em Brasília-DF, filial neste Estado e Agência Marcos Freire, na Cidade de Olinda-PE, representada por sua gerente, Caroline Machado Rolim, já qualificada no R-4 acima, conforme Procuração que fica arquivada neste Cartório, em **GARANTIA DO FINANCIAMENTO** desse mesmo valor de R\$ 128.000,00 que deverá ser amortizado em 360 meses. Origem dos Recursos: SBPE. Modalidade: Aquisição de Imóvel Novo. Valor da Dívida: R\$ 128.000,00. Valor da

CNM Nº: 130583.2.0021978-94



SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO:

0130583.SIA09202504.00552

Data: 24/09/2025 09:18:00 SICA Nº: 0023235569

Emol.: R\$ 77,19, TSNR: R\$ 17,15, FERC: R\$ 8,58, FERM: R\$ 0,86,

FUNSEG: R\$ 1,72, ISS: R\$ 1,72, TOTAL: R\$ 107,22

Consulte autenticidade em <http://tjpe.jus.br/selodigital>

Garantia: R\$ 163.264,03. Sistema de Amortização: Price. Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR. Enquadramento: SFH. Prazo, em meses de amortização: 360. Taxa de Juros Balcão (% a.a.): Nominal: 5,2613. Efetiva: 5,3900. Taxa de Juros Reduzida (% a.a.): Nominal: 5,0323. Efetiva: 5,1500. Encargo Mensal Inicial - Taxa de Juros Balcão: Prestação (a+j): R\$ 707,71. Prêmios de Seguros: R\$ 42,68. Tarifa de Administração - TA: R\$ 25,00. Total: R\$ 775,39. Encargo Mensal Inicial - Taxa de Juros Reduzida: Prestação (a+j): R\$ 689,66. Prêmios de Seguro: R\$ 42,68. Tarifa de Administração - TA: R\$ 25,00. Total: R\$ 757,34. Vencimento do primeiro encargo mensal: 25/04/2021. Reajuste dos encargos: de acordo com o item 4, do contrato que ora se registra. Prazo de Carência para expedição da intimação, mora e inadimplemento previsto no artigo 26, parágrafo 2º, da Lei nº 9514/97 é o de 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, tudo de acordo com o Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, com caráter de Escritura Pública, especificado no R-4 acima. Demais condições constantes no mencionado contrato que faz parte integrante deste registro. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Wellington Alves Pereira Cavalcanti, Escrevente Autorizado, digitei e subscrevi. Eu, a) Ana Cláudia Santos Lima, Oficiala Substituta, subscrevi.

AV-6 - MAT. 21978 - APONT. 32394. Igarassu, 01 de julho de 2021. **EMIÇÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**. Averbasse para constar a emissão de Cédula de Crédito Imobiliário nº **1.4444.1487810-0, Série: 0321**, datada de 29/03/2021, integrante do Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, constante do R-4 acima, na qual figura como emitentes: **ANDRÉ LUIZ MOTA RAMALHO**, acima qualificado, e como instituição custodiante a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3-4, em Brasília-DF, filial neste Estado e Agência Marcos Freire, na Cidade de Olinda-PE, legalmente representada. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Wellington Alves Pereira Cavalcanti, Escrevente Autorizado, digitei e subscrevi. Eu, a) Ana Cláudia Santos Lima, Oficiala Substituta, subscrevi.

AV-7 - MAT. 21978 - APONT. 43585. Igarassu, 28 de março de 2025. **SOLICITAÇÃO DE PROCEDIMENTO**. Requerimento nº 574752/2025, datado de 17 de março de 2025, no qual a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acima qualificada e legalmente representada, solicita o procedimento previsto no art. 26, §1º da Lei 9.514/97, referente à **Alienação Fiduciária incidente sobre o R-5 da presente matrícula**. Documentos reunidos no protocolo citado e arquivados eletronicamente. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Carlos Frederico Moura Santoianni, Oficial Substituto, mandei digitar e subscrevi.

AV-8 - MAT. 21978 - APONT. 43585. Igarassu, 22 de maio de 2025. **DECURSO DO PRAZO**. Procede-se à presente averbação para constar que, no curso do procedimento indicado no AV-7 da presente matrícula, após a devida intimação dos devedores, houve o **DECURSO DE PRAZO** de que trata o §1º, do art. 26, da Lei nº 9.514/97 sem a purgação da mora. Documentos arquivados eletronicamente. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Carlos Frederico Moura Santoianni, Oficial Substituto, mandei digitar e subscrevi.

R-9 - MAT. 21978 - APONT. 45630. Igarassu, 24 de setembro de 2025. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE**. Procede-se a este registro nos termos do Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, datado de 29 de março de 2021, lançado no R-4 acima, que tendo em vista o decurso do prazo sem a purgação da mora por parte do fiduciante, conforme certidão expedida pelo Oficial Registrador, e mediante a prova de recolhimento do imposto de transmissão inter vivos, verificou-se a

CNM Nº: 130583.2.0021978-94



SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO:

0130583.SIA09202504.00552

Data: 24/09/2025 09:18:00 SICASE Nº: 0023235569
Emol.: R\$ 77,19, TSNR: R\$ 17,15, FERC: R\$ 8,58, FERM: R\$ 0,86,
FUNSEG: R\$ 1,72, ISS: R\$ 1,72, TOTAL: R\$ 107,22
Consulte autenticidade em <http://tjpe.jus.br/selodigital>

consolidação da propriedade em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3-4, em Brasília-DF, filial neste Estado. Recolhido o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, em 24/07/2025, no valor de R\$ 3.443,71. Valor de avaliação: R\$ 172.010,49. **DOCUMENTOS ARQUIVADOS:** o citado contrato, a guia de pagamento do ITBI e a Certidão de Quitação nº 021.612, expedidas pela Prefeitura Municipal de Igarassu/PE. **RESTRIÇÃO:** Sobre a propriedade ora consolidada, incide a RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE decorrente do art. 27 da Lei nº 9514/97, uma vez que o proprietário fiduciário deverá promover os leilões públicos para a alienação do imóvel. Documentos reunidos no protocolo citado e arquivados eletronicamente. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Carlos Frederico Moura Santoianni, Oficial Substituto, mandei digitar e subscrevi.

O referido é verdade; dou fé. Emolumento R\$ 77,19 (Lei Nº 11.404/96), T.S.N.R. R\$ 17,15 (Lei nº 11.404/96 e Ato nº 1686/19), F.E.R.M. R\$ 0,86 (Lei Nº 16.522/18), F.U.N.S.E.G. R\$ 1,72 (Lei Nº 16.521/18), F.E.R.C. R\$ 8,58 (Lei nº 12.978/05), I.S.S. R\$ 1,72 (Lei Nº 11.305/95). Para efeito de alienação, a presente certidão é válida por 30 dias, conforme Decreto nº 93.240/86. Válido somente com o selo Eletrônico de Fiscalização 0130583.SIA09202504.00552. Consultar autenticidade em <http://www.tjpe.jus.br/selodigital>. Igarassu/PE, 24 de Setembro de 2025

IGARASSU-PE, 24 DE SETEMBRO DE 2025

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE

(MP 2.200-2/2001 e Art. 129, §4º, do CNSNR-PE)

CNM Nº: 130583.2.0021978-94



SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO:

0130583.SIA09202504.00552

Data: 24/09/2025 09:18:00 SICASE Nº: 0023235569

Emol.: R\$ 77,19, TSNR: R\$ 17,15, FERC: R\$ 8,58, FERM: R\$ 0,86,

FUNSEG: R\$ 1,72, ISS: R\$ 1,72, TOTAL: R\$ 107,22

Consulte autenticidade em <http://tjpe.jus.br/selodigital>



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 6QTU4-YWP4H-DBW3K-8GN35

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

HELIO GUIDO CASTRO SANTOIANNI (CPF ***.459.554-**))

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/6QTU4-YWP4H-DBW3K-8GN35>

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

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