



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 **74082**, que após procedida as competentes buscas nos livros e fichas de registro de imóveis, deste Serviço Registral, verifiquei constar a **Matrícula 85143**, com seguinte teor:

Dados do Imóvel: Fração ideal equivalente a **0,002000000**, do lote de terreno próprio sob o nº A-1-B (A - um - B), medindo uma área total de 20.347,38m², desmembrado da GLEBA A-1, resultante do desmembramento da área de terreno próprio denominado "A", desmembrada da Propriedade Sítio Curcuranas, localizado no bairro de Barra de Jangada, em zona urbana desta cidade do Jaboatão dos Guararapes/PE; confrontando-se o lote: frente - lotes nºs 09 e 10, ambos da quadra nº 10, Rua Jundiá, lotes nºs 10 e 11, ambos da quadra nº 09, do loteamento "Orla Barra de Jangada"; lateral direita - gleba A-2 Sítio Curcurana; lateral esquerda - lote A-1-A e lote A-1-C; e, fundos - lotes nºs 08 ao 19, ambos da quadra "D", do loteamento "Jardim Barra de Jangada"; **que corresponderá ao apartamento residencial sob o nº 302**, se localizará no 3º pavimento, do **bloco nº 24**, será parte integrante condomínio **"PRAIA BELA - CONDOMÍNIO I"**, situar-se-á na Rua Jundiá, s/nº; será composto pelos seguintes cômodos: 02 (dois) quartos, banheiro, cozinha/área de serviço (A.S), sala de estar/jantar e circulação; perfará uma área total real de **78,095m²**, sendo **41,795m²** de área privativa real e **36,300m²** de área comum real de divisão proporcional; cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade sob o nº 1.3096.850.05.0386.0470.4; com sequencial nº 1.529559.1 - CEP: 54.495-052.

Dados do Proprietário: **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no C.N.P.J./MF sob o nº 09.625.762/0001-58, com sede na Rua Álvares Penteado, nº 61, 1º andar, sala nº 01, Centro, na cidade de São Paulo/SP.

Registro Anterior: AV-1 (desmembramento lote A-1-B), R-2 (compra e venda), R-3 (memorial de incorporação), AV-4 (regime de patrimônio da afetação), AV-5 (comunicação de servidão de passagem), R-6 (instituição de condomínio), R-7 (hipoteca de 1º grau) e AV-933 (cancelamento parcial da hipoteca), todos da matrícula nº **80094**, em datas de 18/02/2019, 07/03/2019, 02/04/2019, 15/03/2019, 02/04/2019, 29/05/2019, 12/06/2019 e 23/11/2020, respectivamente; foi registrado sob o nº de ordem **9473** (instituição e convenção de condomínio), do registro auxiliar 3, datado de 29/05/2019, todos deste Serviço Registral; dou fé. Jaboatão dos Guararapes/PE, 23 de novembro de 2020. Eu, Carolina Santana Ribeiro, escrevente o digitei. Eu, Bel. José Almiro da Silva, oficial substituto o subscrevo.

R-1 - 85143 - "VENDA E COMPRA" - Apontado sob o nº 212550, do Protocolo Eletrônico, em 20/11/2020 - Nos termos do contrato por instrumento particular de compra e venda de unidade vinculada a empreendimento e mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia - recursos SBPE, sob o nº 1.7877.0077775-5, com caráter de escritura pública, datado de 13/11/2020, o imóvel objeto da presente matrícula, foi adquirido por **LUIS HENRIQUE XIMENES DA SILVA**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 05/02/1983, proprietário de estabelecimento de prestação de serviços, portador(a) de Carteira de Identidade nº 10669281, expedida por Secretaria Defesa Social/PE em 12/09/2017 e do CPF 051.032.714-19, solteiro(a), não convivente em união estável, residente e domiciliado(a) em Est da Quixaba, 682, Vila da Quixaba em Fernando de Noronha/PE; havido por compra feita a TENDA





Validade this document here: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XSE4W-Z93DS-WQVKP-QZ9FT>

NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.625.762/0001-58, com sede na Rua S Penteados, nº 61, 1º andar, sala 01, Centro, na cidade de São Paulo/SP, representada por seus procuradores, Elano dos Santos Scaldaferrri, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade - RG nº 431.812.284-SSP/BA, inscrito no CPF/MF sob o nº 701.873.555-68, residente e domiciliado na cidade do Recife/PE; ou, Raquel Oliveira Tavares Borges, brasileira, casada, administradora, portadora da Cédula de Identidade - RG nº 7.651.468-Polícia Civil/PA, inscrita no CPF/MF sob o nº 023.085.863-54, residente e domiciliado na cidade do Recife/PE; ou, Gil Siqueira Borges, brasileiro, solteiro, contabilista, portador da Cédula de Identidade nº 3.080.289-SSP/PE, inscrito no CPF/MF sob o nº 800.786.484-91, residente e domiciliado na cidade de Olinda/PE; conforme procuração lavrada às páginas 321/365, do livro nº 3785, em 04/07/2019, no 21º Tabelião de Notas da cidade de São Paulo/SP; pelo preço de R\$ 129.300,00, pago da seguinte forma: R\$ 25.860,00, referente a recursos próprios; R\$ 103.440,00, correspondente ao valor do financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal; avaliação fiscal - R\$ 129.300,00, em 17/11/2020; 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\$ 1.396,44, em 19/11/2020, processo nº 103833.20.0; Certidão Negativa (ou de Regularidade) de Débitos Imobiliários, expedida pela mesma Secretaria, em 20/11/2020; e fica dispensada a Certidão da Secretaria do Patrimônio da União, nos termos do Art. 1.236, § 4º, do Provimento nº 20 de 20/11/2009, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Pernambuco, que dispõe sobre o Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Pernambuco. SICASE nº **12855113** - Emol.: R\$ 1.033,92; TSNR: R\$ 310,32; FERM: R\$ 11,61; FUNSEG: R\$ 23,24; FERC: R\$ 127,78; ISS: R\$ 58,08; dou fé. Jaboatão dos Guararapes/PE, 23 de novembro de 2020. Eu, Carolina Santana Ribeiro, escrevente o digitei. Eu, Bel. José Almiro da Silva, oficial substituto o subscrevo.

R-2 - 85143 - "ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA" - Apontado sob o nº 212550, do Protocolo Eletrônico, em 20/11/2020 - Nos termos do contrato que deu origem ao registro anterior, o imóvel objeto da presente matrícula, foi pelo(a)(os) proprietário(a)(os) e de agora em diante também denominado(a)(os) Devedor(a)(res) Fiduciante(s), **LUIS HENRIQUE XIMENES DA SILVA**, já qualificado(a), **alienado fiduciariamente, em favor da Credora Fiduciária, Caixa Econômica Federal**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, como garantia do pagamento do financiamento concedido a ele(a)(es) Devedor(a)(es) Fiduciante(s), na quantia de R\$ 103.440,00, pagável no prazo de 360 meses, através de encargos mensais e consecutivos no valor de R\$ 788,38, reajustáveis, com taxa nominal de juros equivalente a 7,7208% ao ano, utilizando o Sistema de Amortização Tabela Price; composição de renda para fins de cobertura do fundo garantidor da habitação - (FGHAB) - Devedor(a)(es) Fiduciante(s): **LUIS HENRIQUE XIMENES DA SILVA** - 100,00%. SICASE nº **12855155** - Emol.: R\$ 686,68; TSNR: R\$ 277,85; FERM: R\$ 7,72; FUNSEG: R\$ 15,43; FERC: R\$ 84,87; ISS: R\$ 38,58; dou fé. Jaboatão dos Guararapes/PE, 23 de novembro de 2020. Eu, Carolina Santana Ribeiro, escrevente o digitei. Eu, Bel. José Almiro da Silva, oficial substituto o subscrevo.

AV-3 - 85143 - "EDIFICAÇÃO DO APARTAMENTO" - Apontado sob o nº 211527, do Protocolo Eletrônico, em 28.09.2020 - Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento datado de 24.09.2020, feito ao Titular deste Serviço Registral, pela **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A.**, inscrita no C.N.P.J./MF. sob o nº 09.625.762/0001-58, com sede na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 20º andar, Torre Milano, Água Branca, CEP: 05.001-903, na cidade de São Paulo/SP, representada conjuntamente por seus bastantes procuradores, **WELITON LUIZ COSTA JUNIOR**, brasileiro, casado, bacharel em direito, portador da Cédula de Identidade nº 332.882-SSP/TO e inscrito no C.P.F./MF. sob o nº 922.626.431-72; e **MARIANA CAVALCANTI DE ALBUQUERQUE**, brasileira, solteira, advogada, inscrita na OAB/PE sob o nº 30.914 e no C.P.F./MF. sob o nº 071.933.654-60, ambos com endereço profissional na Rua do Hospício, nº 208, Boa Vista, CEP: 50060-080, na cidade do Recife/PE; na qualidade de construtora e incorporadora do empreendimento imobiliário de finalidade residencial, denominado **"PRAIA BELA - CONDOMÍNIO I"**, situado na Rua Jundiá, nº 309, no bairro de Barra de Jangada, em zona urbana desta cidade do Jaboatão dos Guararapes/PE; para constar que o apartamento objeto da presente matrícula foi devidamente edificado às expensas da requerente, com suas metragens, cômodos e demais características já acima mencionados; tudo conforme **Alvará de Habite-se**, extraído do processo administrativo nº 00023.1/2020 - SEMAG, expedido pela Secretaria Executiva de Meio Ambiente e Gestão Urbana da Prefeitura desta cidade do Jaboatão dos Guararapes/PE, em data de 22.09.2020; e as **Plantas** devidamente aprovadas pela Secretaria Executiva de Meio Ambiente e Gestão Urbana da Prefeitura desta cidade do Jaboatão dos Guararapes/PE. SICASE nº 12578887 - EMOL.: R\$ 36,07, TSNR: R\$ 40,53, FERM: R\$ 0,41, FUNSEG: R\$ 0,81, FERC: R\$ 4,46 e ISS: R\$ 2,03; dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 08 de dezembro de 2020. Eu, Bel. Valdomiro Marques da Silva Júnior, escrevente o digitei. Eu, Bel. José Almiro da Silva, oficial substituto o subscrevo.

Validade this document here - 074849.2.0085143-68 - "AVERBAÇÃO DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE" - Apontado, no Selo Eletrônico, sob o nº 250514 em 21/01/2026 - Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento, datado de 08/01/2026, 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): **LUIS HENRIQUE XIMENES DA SILVA**, 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\$ 2.880,00, pago em 19/12/2025, avaliação fiscal de R\$ 160.000,00, data da avaliação fiscal: 09/12/2025, processo do ITBI nº 105451.25.8; 2) Notificação registrada no Cartório de Títulos e Documentos do 1º Ofício nesta cidade do Jaboatão dos Guararapes/PE sob o nº 73657, 73898, em datas de 08/07/2025, 30/07/2025; 3) Intimações por Editais, publicada(s) no site do Registro de Imóveis do Brasil, nºs 1731/2025; 1732/2025 e 1733/2025, datadas de 31 de outubro, 03, 04 de novembro de 2025, respectivamente; e, 4) Carta de Cientificação, datada de 21/11/2025. Emitida a DOI. SICASE nº 24227366. Emol.: R\$ 835,16; TSNR: R\$ 342,83; FERM: R\$ 9,28; FUNSEG: R\$ 18,56; FERC: R\$ 92,80; ISS: R\$ 46,40. O referido é verdade, dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 30 de janeiro 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 24195977 - Emolumentos: R\$ 55,40, TSNR: R\$ 11,08, FERM: R\$ 0,55, FUNSEG: R\$ 1,11, FERC: R\$ 5,54 e ISS: R\$ 2,77, arrecadação extraída conforme as Leis nº 16.521, nº 12.978/05, nº 11.404/96 e Ato 894/2010 - SEJU. Selo: 0074849.ZPT01202601.00619. 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, 30 de janeiro de 2026


Elayne Carneiro da Cunha
Cavalcanti
Escrevente Autorizada

Selo Digital de Fiscalização
Tribunal de Justiça de Pernambuco
Selo: 0074849.ZPT01202601.00619
Data: 30/01/2026 15:38:28
Consulte autenticidade em
www.tjpe.jus.br/selodigital

