



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 84010 que, após as buscas de praxe, verifiquei constar no livro 02, ficha 01, a **MATRICULA Nº 26448** datada de 29 de Julho de 2024 e respectivos atos registraais do seguinte teor:

Imóvel: Apartamento nº 01 (hum), localizado no Pavimento Térreo, do Bloco 0, do CONJUNTO RESIDENCIAL IVÂNIA CALDAS, situado à Rua Dois Irmãos, nº 16-A, Bairro Sítio dos Marcos, nesta Cidade de Igarassu/PE, composto de: 01 (uma) sala, 02 (dois) dormitórios, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviço, 01 (um) BWC, com uma área de **45,50m²** (quarenta e cinco vírgula cinquenta metros quadrados), área de uso comum de 1,540m², com direito a uma vaga de estacionamento no interior do terreno medindo 2,20m por 5,00m, totalizando uma área de 11,00m² no interior do lote, identificada pelo número da unidade residencial e bloco, com uma fração ideal de 0,0176490 (zero vírgula zero um sete seis quatro nove zero) do **Lote de terreno próprio lembrado nº 16-A (dezesesseis "a"), da Quadra 04 (quatro), do Loteamento DOIS IRMÃOS**, medindo 50,00m (cinquenta metros) de frente e fundos, por 95,00m (noventa e cinco metros) de ambos os lados, com área total 4.750,00m² (quatro mil setecentos e cinquenta metros quadrados); limitando-se na **frente** com a Rua Dois Irmãos; **fundos** com a Rua Guarany, lado **direito** com a Rua Pajuçara, e lado **esquerdo** com a Rua Tupinambás, fica de esquina e do lado par do logradouro. Imóvel este inscrito na Prefeitura Municipal de Igarassu-PE sob o nº **1.4075.138.02.0206.0043.2** - Sequencial: **1057559.6**.

Proprietário: FLÁVIO CALDAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede à Rua Dois Irmãos, nº 390, Quadra 04, Lote 16A, Sítio dos Marcos, nesta Cidade de Igarassu-PE, CEP nº 53.615-455, inscrita no CNPJ sob o nº 26.960.264/0001-80.

Registro Anterior: Livro nº 02, Ficha 01, R-3 (Compra e Venda), Matrícula nº 22.147 em 07/05/2021; estando a Instituição de Condomínio registrada sob o nº R-4, Matrícula nº 22.147 em 10/11/2022. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Manuel José da Silva Filho, Oficial Substituto, mandei digitar e subscrevi.

AV-1 - MAT. 26448 - APONT. 41340. Igarassu, 29 de julho de 2024. **CONSTRUÇÃO**. Procedo, nesta data, a averbação do Apartamento da presente matrícula integrante do "**CONJUNTO RESIDENCIAL IVÂNIA CALDAS**", a que alude a matrícula supra, nos termos do requerimento, firmado em 08 de julho de 2024, pela empresa **FLAVIO CALDAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada e legalmente representada, e à vista do Alvará de Habite-se Parcial, expedido em 04 de julho de 2024, pelo DECONUR - Departamento Municipal de Planejamento e Controle Urbano de Igarassu-PE. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Manuel José da Silva Filho, Oficial Substituto, mandei digitar e subscrevi.

AV-2 - MAT. 26448 - APONT. 41340. Igarassu, 29 de julho de 2024. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL**. Procedo, nesta data, nos termos do requerimento firmado em 08 de julho de 2024, e à vista da Alvará de Habite-se Parcial, expedido pelo DECONUR - Departamento Municipal de Planejamento e Controle Urbano de Igarassu-PE, em 04 de julho de 2024, 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) Manuel José da Silva Filho, Oficial Substituto, mandei digitar e subscrevi.

AV-3 - MAT. 26448 - APONT. 41340. Igarassu, 29 de julho de 2024. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**. Procedo nesta data, a averbação para constar

CNM Nº: 130583.2.0026448-70



SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO:

0130583.BJV10202504.00071

Data: 30/10/2025 16:46:06 SICASE Nº: 0023490884

Emol.: R\$ 55,35, TSNR: R\$ 12,30, FERC: R\$ 6,15, FERM: R\$ 0,62,

FUNSEG: R\$ 1,23, ISS: R\$ 1,23, TOTAL: R\$ 76,88

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

que a ESTIPULAÇÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO "**CONJUNTO RESIDENCIAL IVÂNIA CALDAS**", encontra-se registrada neste Cartório, no Livro Auxiliar nº 03, sob o nº **2.716**, em 10 de novembro de 2022. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Manuel José da Silva Filho, Oficial Substituto, mandei digitar e subscrevi.

R-4 - MAT. 26448 - APONT. 42035. Igarassu, 04 de outubro de 2024. **COMPRA E VENDA**. Procede-se a este registro para constar que o imóvel da presente matrícula foi adquirido por **DANIEL JOSE DA SILVA**, brasileiro, solteiro, declarando não manter união estável, auxiliar de escritório, nascido em 16/09/1986, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 7.571.146-SDS/PE e inscrito no CPF/MF sob o nº 070.491.364-09, residente e domiciliado à Avenida Olinda, nº 32, Tabatinga, nesta Cidade de Igarassu/PE, por compra feita a **FLAVIO CALDAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, acima qualificada e legalmente representada, 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 Encruzilhada, na Cidade do Recife-PE, representada por seu gerente, Stenio Mendonça Barros, brasileiro, casado, bancário, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 6.980.471-SDS/PE e inscrito no CPF/MF sob o nº 051.109.904-50, com endereço comercial na Cidade do Recife-PE, conforme Procuração que fica arquivada neste Cartório, nos termos do Contrato por Instrumento Particular, de Venda e Compra de Imóvel Residencial, Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, datado de 03 de setembro de 2024, 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\$ 175.000,00** (cento e setenta e cinco mil reais). Recursos próprios: R\$ 11.396,51. Desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União: R\$ 25.530,00. Financiamento concedido pela Credora Fiduciária: R\$ 138.073,49; 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 04/09/2024, no valor de R\$ 1.132,97. Valor de avaliação: R\$ 182.000,00. **DOCUMENTOS ARQUIVADOS**: o citado contrato, a certidão de quitação do ITBI nº 017.480 e a notificação de lançamento do ITBI nº 101506244, expedido pela Prefeitura Municipal de Igarassu-PE, e demais documentos previstos em Lei. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Ana Claudia Santos Lima, Oficiala Substituta, mandei digitar e subscrevi.

R-5 - MAT. 26448 - APONT. 42035. Igarassu, 04 de outubro de 2024. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**. Procede-se a este registro para constar que a Adquirente, **DANIEL JOSE DA SILVA**, acima qualificado, na qualidade de devedor fiduciante da importância de **R\$ 138.073,49 (cento e trinta e oito mil, setenta e três reais e quarenta e nove centavos)**, 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 Encruzilhada, na Cidade do Recife-PE, representada por seu gerente, Stenio Mendonça Barros, já qualificado no R-4 acima, conforme Procuração que fica arquivada neste Cartório, em **GARANTIA DO FINANCIAMENTO** desse mesmo valor de R\$ 138.073,49, que deverá ser amortizado em 420 meses. Origem dos Recursos: FGTS. Modalidade: Aquisição de Imóvel Novo. Valor da Dívida: R\$ 138.073,49. Valor da Garantia: R\$ 182.000,00. Sistema de Amortização: PRICE. Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR. Enquadramento: SFH. Prazo, em meses de amortização: 420. Taxa de Juros Contratada (% a.a.): Nominal: 4,2500. Efetiva: 4,3337. Taxa de Juros Contratada (% a.m.): Nominal e Efetiva: 0,3542. Encargo Mensal Inicial: Prestação (a+j): R\$ 632,23. Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 32,80. Tarifa de Administração - TA: R\$ 0,00. Total: R\$ 665,03. Vencimento do primeiro encargo mensal: 01/10/2024. Reajuste dos encargos: conforme item 4, do contrato que ora se registra. Prazo de Carência para expedição da intimação, mora e inadimplemento previsto no artigo 26, parágrafo 2, da Lei nº 9514/97 e o de 15 (quinze) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, tudo de acordo com o Contrato por Instrumento Particular, de Venda e Compra de Imóvel Residencial, Mútuo

CNM Nº: 130583.2.0026448-70



SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO:

0130583.BJV1020504.00071

Data: 30/10/2025 16:46:06 SICA Nº: 0023490884

Emol.: R\$ 55,35, TSNR: R\$ 12,30, FERC: R\$ 6,15, FERM: R\$ 0,62,

FUNSEG: R\$ 1,23, ISS: R\$ 1,23, TOTAL: R\$ 76,88

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

com Obrigações e Alienação em Garantia no SFH - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, 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) Ana Claudia Santos Lima, Oficiala Substituta, mandei digitar e subscrevi.

AV-6 - MAT. 26448 - APONT. 43753. Igarassu, 22 de abril de 2025. **SOLICITAÇÃO DE PROCEDIMENTO.** Requerimento nº 582946/2025, datado de 10 de abril 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-7 - MAT. 26448 - APONT. 43753. Igarassu, 10 de julho de 2025. **DECURSO DO PRAZO.** Procede-se à presente averbação para constar que, no curso do procedimento indicado no **AV-6** 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-8 - MAT. 26448 - APONT. 46154, Igarassu, 30 de outubro de 2025. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE**. Procede-se a este registro nos termos do Contrato por Instrumento Particular, de Venda e Compra de Imóvel Residencial, Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, datado de 03 de setembro de 2024, 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 **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 15/08/2025, no valor de R\$ 3.692,44. Valor de avaliação: R\$ 184.447,20. **DOCUMENTOS ARQUIVADOS:** o citado contrato, a guia de pagamento do ITBI e a Certidão de Quitação nº 021.942, 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\$ 55,35 (Lei Nº 11.404/96), T.S.N.R. R\$ 12,30 (Lei nº 11.404/96 e Ato nº 1686/19), F.E.R.M. R\$ 0,62 (Lei Nº 16.522/18), F.U.N.S.E.G. R\$ 1,23 (Lei Nº 16.521/18), F.E.R.C. R\$ 6,15 (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.BJV10202504.00071. Consultar autenticidade em <http://www.tjpe.jus.br/selodigital>. Igarassu/PE, 30 de Outubro de 2025

IGARASSU-PE, 30 DE OUTUBRO DE 2025

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE

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

CNM Nº: 130583.2.0026448-70



SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO:

0130583.BJV10202504.00071

Data: 30/10/2025 16:46:06 SICASE Nº: 0023490884

Emol.: R\$ 55,35, TSNR: R\$ 12,30, FERC: R\$ 6,15, FERM: R\$ 0,62,

FUNSEG: R\$ 1,23, ISS: R\$ 1,23, TOTAL: R\$ 76,88

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



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: PDL6U-46H4A-CA587-R924V

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

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

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/PDL6U-46H4A-CA587-R924V>

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

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