



Valide aqui
este documento

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 **73908**, que após procedida as competentes buscas nos livros e fichas de registro de imóveis, deste Serviço Registral, verifiquei constar a **Matrícula 69281**, com seguinte teor:

Dados do Imóvel: Apartamento residencial sob o nº 405, localizado no 4º pavimento tipo elevado, integrante do **"EDIFÍCIO MARIA ANITA" (Torre B)**, situado na Rua Aurora Diniz Carneiro Leão, nº 5365, no bairro de Candeias, em zona urbana desta cidade do Jaboatão dos Guararapes/PE, composto por: varanda, sala para dois ambientes, um quarto social, sendo suíte, um quarto reversível, B.W.C. social, cozinha, área de serviço, laje para split e shaft (local para passagem de instalação predial), com uma área privativa real de divisão não proporcional de **62,62m²**, uma área de uso comum real de divisão não proporcional de **11,07m²**, uma área de uso comum real de divisão proporcional de **26,43m²**, perfazendo uma área real total de **100,12m²**, com direito a uma vaga de garagem para estacionamento de veículo de passeio de médio porte, sob o nº 253, cabendo ainda uma fração ideal do terreno e demais coisas comuns de **0,003931** do lote de terreno próprio sob o nº 7-A, que mede 4.303,18m², da quadra nº 24, do loteamento "Parque Nossa Senhora das Candeias"; limitando-se o lote: pela frente, com a Rua Aurora Diniz Carneiro Leão; pelo lado direito, com o lote nº 9, da mesma quadra e loteamento; pelo lado esquerdo, com os lotes nºs 5 e 10, da quadra C, do loteamento Paragassu; e, pelo fundo, com a Avenida Presidente Castelo Branco. Cadastrado na Prefeitura local sob o nº 1.3110.081.04.0441.0149.9 - sequencial nº 1.503194.2.

Dados do Proprietário: QUEIROZ GALVÃO PLATINUM DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no C.N.P.J./MF. sob o nº 11.832.147/0001-64, com sede na Rua Antônio Lumack do Monte, nº 128, sala 701, no bairro de Boa Viagem, na cidade do Recife/PE.

Registro Anterior: R-2, em data de 10.10.2011; R-3, em data de 10.10.2011; R-4, em data de 11.10.2011; R-5, em data de 19.04.2013; AV-6, em data de 31.03.2014; e AV-43, em data de 25.06.2015, todos da matrícula nº 57205, deste Serviço Registral; dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 19 de janeiro de 2016. Eu, Bel. Valdomiro Marques da Silva Júnior, escrevente o digitei. Eu, Bel. José Almiro da Silva, oficial substituto o subscrevo.

AV-1 - 69281 - "AVERBAÇÃO DO APARTAMENTO" - Apontado sob o nº 175110, do Protocolo Eletrônico, em 25.06.2015 - Proceda-se a esta averbação, nos termos do requerimento datado de 12.06.2015, feito ao Titular deste Serviço Registral, pela **QUEIROZ GALVÃO PLATINUM DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, já qualificada, para constar a averbação da construção do apartamento objeto da presente matrícula, às suas expensas, com seus cômodos, áreas e demais características já acima transcritos, tudo conforme **Alvará de Habite-se**, extraído do processo administrativo nº 001151-7/2015 - SEGURB, de 20.01.2015, expedido pela Secretaria Executiva de Gestão Urbana da Prefeitura desta cidade do Jaboatão dos Guararapes/PE, em data de 13.04.2015; e a **Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros**, sob o nº 001802015-88888420, com CEI nº 70.008.00420/79, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em data de 10.06.2015. SICASE nº 4209063 - EMOL.: R\$ 336,64, FERC: R\$ 37,41 e TSNR: R\$ 264,50; dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 19 de janeiro de 2016. Eu, Bel. Valdomiro Marques da Silva Júnior, escrevente o digitei. Eu, Bel. José Almiro da Silva, oficial





Valide aqui este documento

AV-2 - 69281 - "AVERBAÇÃO EX OFFICIO" - Procedo a esta averbação de ofício, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula, foi **dado em primeira e especial hipoteca, transferível a terceiros**, em favor da Credora: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no C.N.P.J./MF. sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, conforme **R-5, da matrícula nº 57205, em data de 19.04.2013**; dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 19 de janeiro de 2016. Eu, Bel. José Almiro da Silva, oficial substituto o fiz digitar e subscrevo.

AV-3 - 69281 - "CANCELAMENTO PARCIAL DE HIPOTECA " - Apontado sob o nº **180261**, do Protocolo Eletrônico, em 13/04/2016 - Procedo-se a esta Averbação, conforme Termo da Autorização para Cancelamento Parcial de Hipoteca de Financiamento no Crédito Imobiliário, nº 155552291562-5, datado de 09/11/2015, feito ao titular deste Serviço Registral, pela Caixa econômica Federal - CEF, já qualificada, para constar, o Cancelamento da Hipoteca, constante do Registrada sob o nº **R-5, na Matrícula 57205, bem como o AV-2**, que grava o imóvel objeto da presente Matrícula. **SICASE nº 5525791-** Emol.: R\$ 554,51, TSNR: R\$ 423,71 e FERC: R\$ 61,62; dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 16 de Junho de 2016. Eu,, Dorivaldo Araújo de Souza Lopes, escrevente o digitei. Eu,, Bel. Pedro Malta Filho, Oficial substituto o subscrevo.

R-4 - 69281 - "COMPRA E VENDA" - Apontado sob o nº **180263**, do Protocolo Eletrônico, em 13/04/2016 - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 10 de Março de 2016, lavrada no 1º Ofício de Notas do Cabo de Santo Agostinho-PE, no livro nº 374-E, fls. 059/061, protocolo nº 3457, o imóvel objeto da presente Matrícula, foi adquirido por **FABIO FERROLHO**, brasileiro, engenheiro de alimentos, portador da Cédula de identidade nº 200949032-SSP-SP e inscrito no CPF/MF nº 137.242.168-82, e sua esposa **ROSE DEMARQUE SANTOS**, brasileira, bancaria, portadora da Cédula de identidade nº 225570439 - SSP-SP, e inscrita no CPF/MF sob o nº 176.880.088-08, casados sob o regime do da comunhão Parcial de Bens, em 30/05//1998, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Guilherme Salazar, nº 151, AP 101, no Bairro de Poço da Panela, na cidade do Recife-PE; havido por compra feita a **QUEIROZ GALVÃO PLATINUM DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA**, já qualificada, representada por seus procuradores Tatiana de Almeida Mendes, brasileira, solteira, arquiteta, portadora da carteira de identidade nº 4521.766 expedida por SSP-PE e inscrita no CPF/MF sob o nº 028.658.014-46, e Maria da Conceição Silva, brasileira, solteira, contadora, portadora da carteira de identidade nº 4.393.026 expedida por SDS-PE e inscrita no CPF/MF sob o nº 022.322.204-60, residentes e domiciliadas em Recife-PE, pelo valor de R\$ 223.776,00, (duzentos e vinte e três mil e setecentos e setenta e seis reais), sem condições; Avaliação Fiscal do imóvel R\$ 311.600,00; consta a emissão da D.O.I. na Escritura; foi recolhido o I.T.B.I. no valor de R\$ 4.362,40, no Banco Itaú S/A, Agencia 4861, em data de 21/09/2015, conforme Certidão de Quitação do ITBI sob nº 030.062, código de validação: NCFG32614, emitida pela Secretaria Executiva da Receita da Prefeitura deste município, em 18/02/2016. **SICASE nº 5525862** - Emol.: R\$ 2.667,61, TSNR.: R\$ 559,44 e FERC.: R\$ 296,41; dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 16 de Junho de 2016. Eu,, Dorivaldo Araújo de Souza Lopes, escrevente o digitei. Eu,, Bel. Pedro Malta Filho, Oficial substituto o subscrevo.

R-5 - 69281 - "COMPRA E VENDA" - Apontado sob o nº 187337, do Protocolo Eletrônico, em 07/04/2017 - Nos termos do contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel residencial, mutuo e alienação fiduciária em garantia no SFH - sistema financeiro da habitação com utilização dos recursos da conta vinculada do FTS dos devedores, sob o nº 8.4444.1487545-2, com caráter de escritura pública, datado de 23.03.2017, o imóvel objeto da presente matrícula, foi adquirido por **PAULO HENRIQUE SCHIAVI**, nacionalidade brasileira, nascido em 20/05/1971, supervisor, portador da Carteira de Identidade nº 214965752-SSP/SP e CPF: 138.062.518-19, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77 e seu cônjuge **VALERIA GALVÃO SCHIAVI**, nacionalidade brasileira, nascido em 15/01/1974, do lar, portador da CNH nº 01146816728-Detran-PE e do CPF: 293.210.158-76, residentes á Avenida Conselheiro Aguiar, 3217, Aptº 01, Boa Viagem em recife-PE, havido por compra feita a **FABIO FERROLHO** e seu cônjuge **ROSE DEMARQUE SANTOS**, já qualificado(a), pelo preço de R\$ 280.000,00,

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GUNY6-HQFE3-YXN4G-CQUMT>



Valide aqui este documento: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GUNY6-HQFE3-YXN4G-CQUMT>

da seguinte forma: R\$ 16.000,00 diretamente dos adquirentes, correspondente ao valor de seu(s) o(s) próprio(s); R\$ 42.000,00 valor dos recursos da conta vinculada do FGTS; e R\$ 222.000,00 correspondente ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal; avaliação fiscal R\$ 323.000,00; 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\$ 3.819,03, em 07.04.2017; Certidão Negativa de Débitos Imobiliários, expedida pela mesma Secretaria, em 28.03.2017; 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. Declaração de Dispensa do Condomínio e da Certidão de Bombeiro(TPEI), datado de 10.04.2017. SICASE nº 6992324 - Emol.: R\$ 2.695,46, FERC: R\$ 317,11 e T.F.S.R.: R\$ 700,00; ISS R\$ 158,56; dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 10 de abril de 2017. Eu, Ana Maria Muniz da Silva, escrevente o digitei. Eu, Bel. José Almiro da Silva, oficial o subscrevo.

R-6 - 69281 - "ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA" - Apontado sob o nº 187337, do Protocolo Eletrônico, em 07/04/2017 - Nos termos do contrato que deu origem ao registro anterior, o imóvel objeto da presente matrícula, foi pelos proprietários e de agora em diante também denominados Devedores Fiduciários, **PAULO HENRIQUE SCHIAVI** e seu cônjuge **VALERIA GALVÃO SCHIAVI**, já qualificados, alienado fiduciariamente, em favor da Credora Fiduciária, Caixa Econômica Federal, instituição financeira sob a forma de empresa pública, inscrita no C.N.P.J. nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, como garantia do pagamento do financiamento concedido a eles Devedores Fiduciários, na quantia de R\$ 222.000,00, pagável no prazo de 360 meses, através de encargos mensais e consecutivos no valor de R\$ 2.310,17(taxa de juros balcão)/ R\$ 2.138,29(taxa de juros reduzida), reajustáveis, com taxa nominal de juros equivalente a 8,5101%(taxa de juros balcão) - 7,5810%(taxa de juros refuzida) ao ano, utilizando o Sistema de Amortização SAC, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 24.04.2017 e os demais em igual dia dos meses subsequentes; composição de renda para fins de indenização securitária - Devedor Fiduciante: **PAULO HENRIQUE SCHIAVI** - 100%. SICASE nº 6992324 - Emol.: R\$ 2.188,32, TSNR: R\$ 555,00 e FERC: R\$ 257,45; ISS R\$ 128,72; dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 10 de abril de 2017. Eu, Ana Maria Muniz da Silva, escrevente o digitei. Eu, Bel. José Almiro da Silva, oficial o subscrevo.

AV-7 - 074849.2.0069281-27 - "AVERBAÇÃO DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE" - Apontado, no Protocolo Eletrônico, sob o nº **249806**, em 16/12/2025 - Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento, datado de **08/12/2025**, 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): **PAULO HENRIQUE SCHIAVI E VALERIA GALVÃO SCHIAVI**, 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\$ 7.832,39, pago em 10/11/2025, avaliação fiscal de R\$ 435.132,53, data da avaliação fiscal: 10/11/2025, processo do ITBI nº 104926.25.2; 2) Notificação registrada no Cartório de Títulos e Documentos do 1º Ofício nesta cidade do Jaboatão dos Guararapes/PE sob o nº 67100 e 67101, em data de 17/05/2023; 3) Intimações por Editais, publicada(s) no site do Registro de Imóveis do Brasil, nºs 1709/2025; 1710/2025 e 1711/2025, datadas de, 01, 02 e 03 de outubro de 2025, respectivamente; e, 4) Carta de Cientificação, datada de 21/10/2025. Emitida a DOI. SICASE nº **24013403**. Emol.: R\$ 1.356,47; TSNR: R\$ 959,56; FERM: R\$ 15,07; FUNSEG: R\$ 30,14; FERC: R\$ 150,72; ISS: R\$ 75,36. O referido é verdade, dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 26 de dezembro de 2025. 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

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





Valide aqui
este documento

cada 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 24027231 - Emolumentos: R\$ 53,04, TSNR: R\$ 10,61, FERM: R\$ 0,53, FUNSEG: R\$ 1,06, FERC: R\$ 5,30 e ISS: R\$ 2,65, arrecadação extraída conforme as Leis nº 16.521, nº 12.978/05, nº 11.404/96 e Ato 894/2010 - SEJU. Selo: 0074849.LRQ12202502.00597. 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, 29 de dezembro de 2025


Elayne Carneiro da Cunha
Cavalcanti
Escrevente Autorizada

Selo Digital de Fiscalização
Tribunal de Justiça de Pernambuco
Selo: 0074849.LRQ12202502.00597
Data: 29/12/2025 14:35:21
Consulte autenticidade em
www.tjpe.jus.br/selodigital

