



Valide aqui
este documento

CNM: 073700.2.0022769-21



3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RECIFE
ROBERTO LÚCIO DE SOUZA PEREIRA - Oficial Interino
Rua José Carvalheira, 97, Tamarineira, Recife/PE CEP: 52051-060



Matrícula: 22769

Data: 11/03/2021

Ficha: 1

Dados do Imóvel: **APARTAMENTO nº 706, Bloco "B", em construção**, localizado no 7º andar, integrante do empreendimento **EDIFÍCIO VILLA CAXANGÁ**, localizado na Rua Maestro Fernando Borges, Caxangá, nesta cidade, composto de: 01 (uma) varanda, 01 (uma) sala, 01 (uma) circulação, 02 (dois) quartos sociais, BWC social e cozinha/serviço, e 01 (uma) vaga no estacionamento coletivo, possuindo uma área real privativa de 45,00m², área comum de 26,31m², toda de divisão proporcional, área real total de 71,31m², correspondendo uma fração ideal de 0,007131 do terreno próprio, onde se assenta o edifício, confrontando-se pela frente com a Rua Maestro Fernando Borges; pelo lado direito, limitando-se com o lote nº 03 com frente para Rua Maestro Fernando Borges e com os lotes nº 04, 05, 06 e 07, todos com frente para a Rua Deputado José Francisco de Melo Cavalcanti, todos da mesma quadra e loteamento; pelo lado esquerdo, limitando-se com o lote nº 09 da mesma quadra e loteamento, com frente para Rua Maestro Fernando Borges; e pelos fundos, limitando-se com a Rua Engenheiro Luiz Collier.

Dados do Proprietário: **CONSTRUTORA BAPTISTA LEAL LTDA**, com sede nesta cidade, CNPJ nº 02.218.050/0001-75.

Registro Anterior: Registrado neste Serviço de Registro de Imóveis do Recife sob o nº R-4 da matrícula nº 15.321 - Livro 2. Dou fé. Recife, 11 de março de 2021.

AV-1 - 22769 - PROTOCOLO 53.508 - COMUNICAÇÃO DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Consta, neste Ofício, registrado sob o R-6 da Matrícula 15.321, o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** do empreendimento imobiliário denominado "EDIFÍCIO VILLA CAXANGÁ", com frente para Rua Maestro Fernando Borges, bairro Caxangá, nesta cidade, sob a responsabilidade da CONSTRUTORA BAPTISTA LEAL LTDA, CNPJ 02.218.050/0001-75, através do Instrumento Particular celebrado em 06 de janeiro de 2020. Dou fé. Recife, 11 de março de 2021. . Oficial/Substituto.

AV-2 - 22769 - PROTOCOLO 53.508 - COMUNICAÇÃO DA CONSTITUIÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: Consta, neste Ofício, averbado sob o AV-7, da Matrícula 15.321, o Termo de Constituição do Patrimônio de Afetação celebrado em 24 de abril de 2020, pela CONSTRUTORA BAPTISTA LEAL LTDA, CNPJ 02.218.050/0001-75. Dou fé. Recife, 11 de março de 2021. . Oficial/Substituto.

AV-3 - 22769 - PROTOCOLO 53.508 - COMUNICAÇÃO DA HIPOTECA: Consta, neste Ofício, registrado sob o R-6 da Matrícula 15.321, a Hipoteca constituída pela CONSTRUTORA BAPTISTA LEAL LTDA, CNPJ 02.218.050/0001-75, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CNPJ 00.360.305/0001-04, valor da dívida R\$ 9.971.753,67, através do Contrato Particular celebrado em 27 de agosto de 2020. Dou fé. Recife, 11 de março de 2021. . Oficial/Substituto.

AV-4 - 22769 - PROTOCOLO 53.501 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Proceda-se, através do Contrato Particular nº 1.7877.0077970-7, celebrado em 13 de novembro de 2020, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, ao **CANCELAMENTO** da Hipoteca registrada sob nº R-8 da matrícula 15.321, e comunicada no AV-3, desta Matrícula, da qual era **Devedor (a): CONSTRUTORA BAPTISTA LEAL LTDA**, CNPJ 02.218.050/0001-75, conforme autorização da **Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, CNPJ 00.360.305/0001-04; ficando assim, cancelado o ônus hipotecário referido. Documentos reunidos no protocolo citado. Dou fé. Recife, 11 de março de 2021. . Oficial/Substituto.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YNG28-M7Z3P-GNV4P-E3XKN>



Consulte o selo pelo QRCode ao lado ou no site www.tjpe.jus.br/selodigital

0073700.ADX10202501.04672

Pedido de certidão nº: 64.609

20/10/2025 11:19:32 pag. 1 de 4



Valide aqui
este documento

CNM: 073700.2.0022769-21

R-5 - 22769 - PROTOCOLO 53.501 - COMPRA E VENDA: TRANSMITENTE: CONSTRUTORA BAPTISTA LEAL LTDA, com sede nesta cidade, CNPJ 02.218.050/0001-75; **ADQUIRENTE: ALEXSANDRO ALVES DA SILVA**, brasileiro, servidor público estadual, inscrita no CPF/MF 666.003.834-53, divorciado, sem união estável, residente e domiciliado(a) em Recife/PE; **TÍTULO: Venda e Compra; FORMA DE TÍTULO: Contrato Particular nº 1.7877.0077970-7**, celebrado em 13 de novembro de 2020, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH; **VALOR DO NEGÓCIO: R\$ 197.900,00**, integralizado pelas parcelas: Recursos Próprios - **R\$ 39.580,00**; Financiamento bancário - **R\$ 158.320,00**, garantido pela alienação fiduciária a seguir registrada; **VALOR FISCAL: R\$ 200.000,00**, conforme ITBI - Processo **15.054817.21**; **OUTROS DOCUMENTOS APRESENTADOS: Certidão Positiva com Efeito de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União**, abrangendo inclusive, as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 de Lei 8.212, de 24/07/1991, expedida em 16/09/2020, válida até 15/03/2021, código de controle da certidão: 207A.1392.2DE3.7DCA. Documentos reunidos no protocolo citado. Dou fé. Recife, 11 de março de 2021.

R-6 - 22769 - PROTOCOLO 53.501 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: DEVEDOR FIDUCIANTE: ALEXSANDRO ALVES DA SILVA, acima qualificados; **CREDOR FIDUCIÁRIO: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília/DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, devidamente representada; **TÍTULO: Alienação Fiduciária; FORMA DE TÍTULO: Contrato Particular nº 1.7877.0077970-7**, celebrado em 13 de novembro de 2020, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH; **VALOR DA DÍVIDA: R\$ 158.320,00**, incluído o pagamento do preço e demais despesas; **VALOR DO ENCARGO INICIAL MENSAL: TAXA JUROS BALCÃO: R\$ 1.237,37; TAXA JUROS REDUZIDA: R\$ 1.174,12; SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: IPAC SAC - Sistema de Amortização Constante; PRAZO: 325 meses; TAXA ANUAL DE JUROS BALCÃO: nominal: 4,8411; efetiva: 4,9500%; TAXA ANUAL DE JUROS REDUZIDA: nominal: 4,3617%; efetiva: 4,4500%; VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 14/12/2020; PRAZO DE CARÊNCIA PARA FINS DE INTIMAÇÃO: de acordo com o estabelecido no contrato; VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 200.000,00. INTEGRAM este assento registrário, todos os demais termos, cláusulas e condições estabelecidas no contrato em apêço. Documentos reunidos no protocolo citado. Dou fé. Recife, 11 de março.**

AV-7 - 22769 - PROTOCOLO 58.514 - 11/05/2023 - COMUNICAÇÃO DA CONVENÇÃO: Consta, neste Ofício, o registro 988, praticado em 15 de março de 2021, no Livro 3 - Registro Auxiliar, referente à **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do "EDIFÍCIO VILLA CAXANGÁ", com frente para Rua Maestro Fernando Borges, 87, bairro Caxangá, nesta cidade, através do Instrumento Particular, datado de 06 de janeiro de 2020. Documentos reunidos no protocolo citado e arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife, 12 de maio de 2023.

AV-8 - 22769 - PROTOCOLO 58.514 - 11/05/2023 - EDIFICAÇÃO: Procede-se, através do requerimento datado de 16 de março de 2023, no qual a CONSTRUTORA BAPTISTA LEAL LTDA, CNPJ 02.218.050/0001-75, como parte interessada, solicita fazer constar a averbação da Edificação da subunidade objeto da presente Matrícula, instruído pelo Alvará de Habite-se 8014658823, datado de 09 de março de 2023, e CND/INSS datada de 09 de novembro de 2022, Válida até 08 de maio de 2023, Código de Controle: 7BE3.E9ED.A610.8210, Aferição 90.002.78912/77-001. Documentos reunidos no protocolo citado e arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife, 12 de maio de 2023.

Continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YNG28-M7Z3P-GNV4P-E3XKN>



Consulte o selo pelo QRCode ao lado ou no site www.tjpe.jus.br/selodigital

0073700.ADX10202501.04672

Pedido de certidão nº: 64.609

20/10/2025 11:19:32 pag. 2 de 4



Valide aqui
este documento



3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RECIFE
ROBERTO LÚCIO DE SOUZA PEREIRA - Oficial Interino
Rua José Carvalheira, 97, Tamarineira, Recife/PE. CEP: 52051-060



Matrícula: 22769

Data: 11/03/2021

Ficha: 2

AV-9 - 22769 - PROTOCOLO 58.514 - 11/05/2023 - CANCELAMENTO DA CONSTITUIÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: Considerando a presença dos requisitos previstos no inciso I e § 1º, do artigo 31-E da Lei 4.591/64, conforme redação dada pela MP 1085/2021, procede-se ao CANCELAMENTO da CONSTITUIÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, comunicada no AV-2, desta Matrícula. Documentos reunidos no protocolo citado e arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife, 12 de maio de 2023.  /Oficial/Substituto/Escrevente autorizada.

AV-10 - 22.769 - PROTOCOLO 64.609 - 30/07/2025 - SOLICITAÇÃO DE PROCEDIMENTO: Procede-se, através do requerimento datado de 29 de julho de 2025, sob número de pedido 614137/2025, no qual a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, devidamente representada, solicita o procedimento previsto no art. 26, §1º, da Lei nº 9.514/97, referente a alienação fiduciária incidente sob o R-6 da presente matrícula. Documentos reunidos no protocolo citado e arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife, 31 de julho de 2025.  /Oficial/Substituto/Escrevente.

AV-11 - 22.769 - PROTOCOLO 64.609 - 30/07/2025 - DECURSO DE PRAZO: Procede-se à presente averbação para constar que após a devida intimação dos devedores, ocorrida em 03/09/2025, 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 reunidos no protocolo citado e arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife, 20 de outubro de 2025.  /Oficial/Substituto/Escrevente.

AV-12 - 22.769 - PROTOCOLO 64.609 - 30/07/2025 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE: De acordo com o procedimento iniciado pelos requerimentos da credora fiduciária datados de 29/07/2025 e 14/10/2025, acompanhado da notificação realizada pelo 2º Registro de Títulos e Documentos e Registro Civil das Pessoas Jurídicas do Recife/PE, sob o nº 516553, em 03/09/2025, sem que houvesse purgação da mora, procedo esta averbação para constar que fica CONSOLIDADA A PROPRIEDADE do imóvel objeto desta matrícula em favor da credora e proprietária fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, nos termos do art. 26 da Lei 9.514/97, tendo sido avaliado o imóvel em R\$270.000,00, em 07/10/2025, conforme o comprovante de pagamento do imposto de transmissão ITBI - processo 50.069101.25, sendo que sobre a propriedade ora consolidada incide a RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE decorrente do art. 27 da Lei 9.514/97, uma vez que o proprietário fiduciário deverá promover os leilões públicos para a alienação do imóvel. Documentos reunidos no protocolo citado e arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife, 20 de outubro de 2025.  /Oficial/Substituto/Escrevente.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YNG28-M7Z3P-GNV4P-E3XKN>



Consulte o selo pelo QRCode ao lado ou no site www.tjpe.jus.br/selodigital

0073700.ADX10202501.04672

Pedido de certidão nº: 64.609

20/10/2025 11:19:32 pag. 3 de 4



Valide aqui
este documento



3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RECIFE
ROBERTO LÚCIO DE SOUZA PEREIRA - Oficial Interino
Rua José Carvalheira, 97, Tamarineira, Recife/PE CEP: 52051-060
(81) 3204.7686 | www.3rirecife.com.br | (81) 97345-0028

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO, conforme requerimento expresso da parte interessada, no PROTOCOLO DE CERTIDÃO **53.883**, após buscas realizadas nos livros competentes do 3º Ofício de Registro de Imóveis do Recife/PE desde a sua instalação, em 12 de maio de 1982, até a presente data, que a presente cópia é reprodução autêntica do conteúdo da Matrícula **22.769**. Esta certidão é emitida nos termos do art. 19, §§s 1º e 11 da Lei 6.015/73, constando nela a Situação Jurídica atualizada e todos os eventuais ônus e indisponibilidades sobre o imóvel, bem como eventuais ações reais e pessoais reipersecutórias referentes aos atuais proprietários, prenotados até o dia anterior; não havendo, no acervo da serventia, outra informação diretamente vinculada a este imóvel. A presente certidão é válida por 30 dias, conforme Decreto nº 93.240/86, para a celebração de negócios Imobiliários.

Valor total: R\$ 59,86 (Emol; TSNR; FERC; FERM; FUNSEG e ISS). Válida somente com o selo eletrônico de autenticidade e fiscalização. Dou fé.

Recife, 20 de outubro de 2025.

CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE nos termos do Art. 19 § 5º, da Lei 6.015/73 - Permite a identificação segura de sua autenticidade e possibilita a impressão.

**Selo Digital de Fiscalização
Tribunal de Justiça de Pernambuco**

Selo: 0073700.ADX10202501.04672

Data: 20/10/2025 às 11:19:32

Consulte a autenticidade em
www.tjpe.jus.br/selodigital



Consulte o selo pelo QRCode ao lado ou no site www.tjpe.jus.br/selodigital

0073700.ADX10202501.04672

Pedido de certidão nº: 64.609

20/10/2025 11:19:32 pag. 4 de 4