



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 80393 que, após as buscas de praxe, verifiquei constar no livro 02, ficha 01, a **MATRICULA Nº 25276** datada de 08 de Setembro de 2023 e respectivos atos registraes do seguinte teor:

Imóvel: Apartamento nº 102 (cento e dois), localizado no Pavimento Superior, do Bloco C, 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 **44,00m²** (quarenta e quatro metros quadrados), área de uso comum de 3,040m², 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 **1.4075.138.02.0206.0016.5** – Sequencial: **1056770.4**.

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) Carlos Frederico Moura Santoianni, Oficial Substituto, mandei digitar e subscrevi.

AV-1 - MAT. 25276 - APONT. 38352. Igarassu, 08 de setembro de 2023. **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 11 de agosto de 2023, pela empresa **FLÁVIO CALDAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada e legalmente representada, e à vista do Alvará de Habite-se Parcial, expedido em 08 de agosto de 2023, pelo Departamento Municipal de Planejamento e Controle Urbano - DECONUR. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Carlos Frederico Moura Santoianni, Oficial Substituto, mandei digitar e subscrevi.

AV-2 - MAT. 25276 - APONT. 38352. Igarassu, 08 de setembro de 2023. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL**. Procedo, nesta data, nos termos do requerimento firmado em 11 de agosto de 2023, e à vista do Alvará de Habite-se Parcial, expedido em 08 de agosto de 2023, pelo Departamento Municipal de Planejamento e Controle Urbano - DECONUR, 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) Carlos Frederico Moura Santoianni, Oficial Substituto, mandei digitar e subscrevi.

AV-3 - MAT. 25276 - APONT. 38352. Igarassu, 08 de setembro de 2023. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**. Procedo nesta data, a averbação para constar

CNM Nº: 130583.2.0025276-94



SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO:

0130583.BNX05202507.00328

Data: 30/05/2025 08:28:31 SICASE Nº: 0022498178
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) Carlos Frederico Moura Santoianni, Oficial Substituto, mandei digitar e subscrevi.

R-4 - MAT. 25276 - APONT. 38902. Igarassu, 13 de novembro de 2023. **COMPRA E VENDA**. Procede-se a este registro para constar que o imóvel da presente matrícula foi adquirido por **HUGO HENRIQUE ALVES DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, declarando não manter união estável, nascido em 02/10/2001, trabalhador de fabricação e preparação de alimentos e bebida, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 10.416.224-SDS/PE e inscrito no CPF/MF sob o nº 712.436.554-61, residente e domiciliado à Subida do Açafrão, nº 211, Nova Descoberta, na Cidade do Recife-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 em Brasília-DF, filial neste Estado e Agência Casa Forte, na Cidade do Recife-PE, representada por sua gerente, Clarissa Rafaela Mendonça Barros Alves, brasileira, casada, economiária, portadora da Cédula de Identidade R.G. nº 6.305.615-SDS/PE e inscrita no CPF/MF sob o nº 043.398.974-26, com endereço comercial na Cidade do Recife-PE, conforme Procuração que fica arquivada neste Cartório, nos termos do Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, datado de 30 de outubro de 2023, 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\$ 138.000,00 (cento e trinta e oito mil reais)**; Recursos próprios: R\$ 0,00. Desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União: R\$ 33.393,00; Financiamento concedido pela Caixa: R\$ 104.607,00; 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 31/10/2023, no valor de R\$ 860,14. Valor de avaliação: R\$ 138.000,00. **DOCUMENTOS ARQUIVADOS**: o citado contrato, a certidão de quitação do ITBI nº 014.017 e a notificação de lançamento do ITBI nº 101395230, 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. 25276 - APONT. 38902. Igarassu, 13 de novembro de 2023. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**. Procede-se a este registro para constar que o Adquirente, **HUGO HENRIQUE ALVES DE OLIVEIRA**, acima qualificado, na qualidade de devedor fiduciante da importância de **R\$ 104.607,00 (cento e quatro mil, seiscentos e sete 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 Casa Forte, na Cidade do Recife-PE, representada por sua Gerente, Clarissa Rafaela Mendonça Barros Alves, já qualificada no R-4 acima, conforme Procuração que fica arquivada neste Cartório, em **GARANTIA DO FINANCIAMENTO** desse mesmo valor de R\$ 104.607,00, que deverá ser amortizado em 420 meses. Origem dos Recursos: FGTS. Modalidade: Aquisição de Imóvel Novo. Valor da Dívida: R\$ 104.607,00. Valor da Garantia: R\$ 138.000,00. 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: 4,5000. Efetiva: 4,5939. Taxa de Juros Contratada (% a.m.): Nominal: 0,3743. Efetiva: 0,3750. Encargo Mensal Inicial: Prestação (a+j): R\$ 495,05. Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 21,25. Tarifa de Administração - TA: R\$ 0,00. Total: R\$ 516,30. Vencimento do primeiro encargo mensal: 05/12/2023. Reajuste dos encargos: de acordo com 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 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 - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, com caráter de Escritura Pública, especificado no R-4

CNM Nº: 130583.2.0025276-94



SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO:

0130583.BNX05202507.00328

Data: 30/05/2025 08:28:31 SICASE Nº: 0022498178

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>

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. 25276 - APONT. 42947. Igarassu, 16 de janeiro de 2025. **SOLICITAÇÃO DE PROCEDIMENTO.** Requerimento nº 557193/2025, datado de 16 de janeiro 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. 25276 - APONT. 42947. Igarassu, 26 de fevereiro 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. 25276 - APONT. 44156. Igarassu, 29 de maio 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 - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, datado de 30 de outubro de 2023, 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 01/04/2025, no valor de R\$ 2.799,15. Valor de avaliação: R\$ 139.782,74. **DOCUMENTOS ARQUIVADOS:** o citado contrato, a guia de pagamento do ITBI e a Certidão de Quitação nº 020.012, 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\$ 1,23 (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.BNX05202507.00328. Consultar autenticidade em <http://www.tjpe.jus.br/selodigital>. Igarassu/PE, 30 de Maio de 2025

IGARASSU-PE, 30 DE MAIO DE 2025

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE

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

CNM Nº: 130583.2.0025276-94



SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO:

0130583.BNX05202507.00328

Data: 30/05/2025 08:28:31 SICASE Nº: 0022498178

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: BBJHC-5H9DF-F8M4Z-C4B5N

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/BBJHC-5H9DF-F8M4Z-C4B5N>

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

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