



CARTÓRIO DE REGISTROS PÚBLICOS

Maria da Glória Silva Leandro
Titular Interina

- Registro de Imóveis e Hipotecas
- Registro de Títulos e Documentos
- Registro Civil de Pessoas Jurídicas

Rua Dos Guararapes - 08 - Centro Sertânia - PE - CEP 56600-000

Email: rgisertania@hotmail.com / Contato: (87) 9.9168-5736

CNPJ: 56.269.132/0001-78

Maria da Glória Silva Leandro, Oficial do Registro Geral de Imóveis Interina deste Município e Comarca de Sertânia, Estado de Pernambuco, conforme Portaria nº 76/2024-CGJ/PE, datada de 26.07.2024, publicada no DJE Edição 148/2024, em 26.07.2024, em virtude da Lei, etc.

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

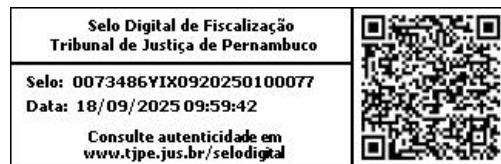
CERTIFICO, em virtude da faculdade que me é conferida por Lei e a requerimento da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - ONR PEDIDO Nº 572598, inscrita no CNPJ: 00.360.305/0001-04, conforme Recepção nº 5761, que após procedida a competente busca nos Livros de Registros de Imóveis deste Serviço Registral, encontrei no Livro 2 - Registro Geral - Matrícula nº 7139 - CNM: 073486.2.0007139-70 em 15/10/2020, o teor seguinte: **Imóvel:** Um (1) terreno para fins de construção, localizado na Quadra I, Lote 6, no Loteamento Residencial Rufino Ferreira, nesta cidade, medindo 24,00 metros de frente por 34,00 metros de comprimento, perfazendo uma área total de 816,00m², dentro dos seguintes limites: pela frente, com a Avenida Principal; lado direito, com os lotes 09, 12 e 13 da mesma Quadra I; lado esquerdo, com o Lote 05, e pelos fundos, com a Área Verde do Loteamento. **Proprietário:** A Empresa Capitani Empreendimentos Eireli, Empresa Individual de Responsabilidade Limitada, com sede na Rodovia PE 38 nº 10, Lote 19, Bairro Nossa Senhora do Ó, na cidade de Ipojuca-PE, inscrita no CNPJ nº 29.747.518/0001-75, representada por Erik Lucas Capitani, brasileiro, solteiro, declarando não conviver em união estável, maior, empresário, portador do RG nº 10.001.125 – SDS/PE e CPF nº 705.713.134-85, residente e domiciliado na Fazenda Canoas, Zona Rural, Nossa Senhora do Ó, na cidade de Ipojuca-PE. **Título Aquisitivo:** Transcrições nº R-1, R-1 e R-1, fls. 76,77 e 78 do Livro 2-AP Mats. 6.954, 6.955 e 6.956, em 15.08.2018 e Av-2, Av-2 e Av-2, fls. 76,77 e 78 do Livro 2-AP, em 14.10.2020. **AV-1**, às fls. 131 do Livro 2-AQ, Matrícula 7139 em 09/11/2020. Mediante petição a mim dirigida pela Empresa Capitani Empreendimentos Eireli, Empresa Individual de Responsabilidade Limitada, com sede na Rodovia PE 38 nº 10, Lote 19, Bairro Nossa Senhora do Ó, na cidade de Ipojuca-PE, inscrita no CNPJ nº 29.747.518/0001-75, neste ato representada por seu titular Erik Lucas Capitani, brasileiro, solteiro, declarando não conviver em união estável, maior, empresário, portador do RG nº 10.001.125 – SDS/PE e CPF nº 705.713.134-85, residente e domiciliado na Fazenda Canoas, Zona Rural, Nossa Senhora do Ó, na cidade de Ipojuca-PE, representado neste ato por seu bastante procurador: João Paulo Santos de Jesus, brasileiro, casado, auxiliar administrativo, portador da Carteira de Reservista nº 659.439 – MEX-MT e CPF nº 020.005.341-80, residente na Rua Manoel Gomes da Silva nº 290, Nossa Senhora do Ó, na cidade de Ipojuca-PE, conforme Procuração Pública, lavrada no 2º Cartório desta Comarca, às fls. 143 do Livro 154-P, em 30.10.2019, passo a fazer à margem da inscrição nº 7.139, a averbação da construção do imóvel, localizado na Avenida Principal S/N, na Quadra I,

Lote 06, no Loteamento Residencial Rufino Ferreira, nesta cidade, ficando da seguinte forma: Uma (1) casa construída de tijolos e cobertura de laje, localizada na Avenida Principal S/N, Quadra I, Lote 06, no Loteamento Residencial Rufino Ferreira, nesta cidade, edificada em terreno próprio, contendo varanda, sala única, dois (2) quartos, um (1) suíte, cozinha, hall, banheiro social, depósito e área de lazer, medindo 24,00 metros de frente por 34,00 metros de comprimento, perfazendo uma área total de 816,00m², tendo uma área construída de 161,05m², dentro dos seguintes limites: pela frente, com a Avenida Principal; lado direito, com os lotes 09,12 e 13 da mesma Quadra I; lado esquerdo, com o Lote 05, e pelos fundos, com a Área Verde do Loteamento. Apresentando para tanto planta devidamente aprovada pela Prefeitura local, em 27.10.2020, assinada pelo secretário de Infraestrutura em exercício Mikhael Mateus Paes Galindo, Mat. 3148-7 e pelo Tecnólogo em Construção Civil-Edificações, CREA nº 181665496-5, Jefferson Vinicius Moraes de Oliveira. Habite-se nº 20/2020, datado de 21.10.2020. Alvará de Construção, datado de 14.09.2020. Certidão Narrativa, datada de 27.10.2020. Certidão Negativa de Débitos Imobiliários nº 01.01.000.0006.001 Sequencial 51554184, datada de 27.10.2020. Anotação de Responsabilidade Técnica – ART CREA-PE, ART OBRA/SERVIÇO nº PE 202005511645, datada de 15.10.2020. Laudo de Avaliação datado de 27.10.2020, com valor de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais). Dispensada a apresentação da Certidão Negativa de Débito relativos à Tributos Federais, de acordo com o Provimento 16/2019-CGJ, publicado no DJe, de 24.10.2019, Edição nº 199/2019. Eu, Robélia de Siqueira Campos. Of. desig. subscrevo. **R-2**, às fls. 131 do Livro 2-AQ, Matrícula 7139 em 22/12/2020. **Título:** Carta de Crédito – Contrato SFH. **Transmitente:** Capitani Empreendimentos Eireli, retro qualificada. **Adquirente:** Romário Cordeiro dos Santos, brasileiro, solteiro, comerciante, portador da CNH nº 05687062993 – DETRAN-PE e CPF nº 105.611.324-37, residente na Rua Manoel Gomes da Silva, nº 290, na cidade de Ipojuca-PE. **Forma de Título:** Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH – Sistema Financeiro de Habitação nº 1.4444.1420817-2, datado de 18.12.2020. **Imóvel:** O imóvel retro averbado. **Valor:** R\$ 200.00,00 (duzentos mil reais). Eu, Robélia de Siqueira Campos. Of. desig. subscrevo. **R-3**, às fls. 131v do Livro 2-AQ, Matrícula 7139 em 22/12/2020. Mediante Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH – Sistema Financeiro de Habitação, datado de 18.12.2020, nº 1.4444.1420817-2, em que figura como devedor Romário Cordeiro dos Santos, CPF nº 105.611.324-37, e como Credora: A Caixa Econômica Federal S/A, agência de Custódia-PE, o proprietário deu em hipoteca de 1º grau o imóvel objeto desta matrícula; dou fé. Eu, Robélia de Siqueira Campos. Of. desig. subscrevo. **AV-4**, às fls. 131v do Livro 2-AQ, Matrícula 7139 em 22/12/2020. Mediante Cédula de Crédito Imobiliário, emitida nos Termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004. Número: 1.4444.1420817-2. Série: 1220. Credor: Razão Social: Caixa Econômica Federal, CNPJ 00.360.305/0001-04. Devedor: Romário Cordeiro dos Santos, CPF nº 105.611.324-37. Identificação do Imóvel vinculado ao Crédito Imobiliário. Endereço: Avenida Principal s/n, Quadra I, Lote 06, Loteamento Rufino Ferreira, Sertânia/PE. Matrícula: 7.139 Livro 2-AQ. Garantia: Tipo: Real: Modalidade: Alienação Fiduciária nº do Registro R-3. Valor do Crédito: R\$ 160.000,00. Data Base: 18/12/2020. Condição da Emissão: Integral e Cautelar. Condições Gerais da Dívida: Prazos, meses: Total: 360. Amortização: 360. Carência: 0. Data do vencimento do primeiro encargo: 18/01/2021. Valores, em reais: Total da Dívida: R\$ 160.000,00. Garantia: R\$ 200.000,00. Total da Parcela: R\$ 1.202,99. Seguro Morte e Invalidez Permanente: R\$ 19,36. Seguro de Danos Físicos ao Imóvel: R\$ 15,60. Taxa de Juros: Nominal 7.7208% a.a. Efetiva: 8.0000% a.a. Forma de Reajuste Mensal. Taxa de Juros: Moratórios: 0,033% por dia de atraso. Remuneratórios:

7.7208% a.a. Atualização Monetária: Mensal no dia correspondente ao da contratação, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais. Local de Pagamento: Custódia-PE. Eu, Robélia de Siqueira Campos. Of. desig. subscrevo. **AV-5. MAT. 7139** - CNM 073486.2.0007139-70, Protocolo nº 22795, Livro 2 - Registro Geral, em 18/09/2025 08:51:53 - **INTIMAÇÃO** – Requerimento datado de 12 de março de 2025, no qual a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL S/A, 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-2 da presente matrícula. Documentos arquivados eletronicamente. Pagou a Guia SICASE nº 0022557750. Emolumentos: R\$ 82,84. TSNR: R\$ 18,41. FERM: R\$ 0,92. FUNSEG: R\$ 1,84. FERC: R\$ 9,20. ISS: R\$ 4,60. Total: R\$ 117,81. Selo Digital: 0073486.ZZI09202501.00075. Dou fé. Sertânia, 18 de setembro de 2025. Eu, Maria da Glória Silva Leandro, Titular Interina. **AV-6. MAT. 7139** - CNM 073486.2.0007139-70, Protocolo nº 22795, Livro 2 - Registro Geral, em 18/09/2025 08:53:22 - **DECURSO DE PRAZO**- Base Legal: art. 26, §1º, da Lei 9.514/97; Decurso: no procedimento indicado no AV-5 da presente matrícula, após a intimação dos devedores realizada pelo Cartório de Títulos e Documentos de Sertânia-PE, no dia 04 de julho de 2025 houve decurso de prazo sem a purgação da mora. Documentos arquivados em cartório. Pagou a Guia SICASE nº 0022557750. Emolumentos: R\$ 82,84. TSNR: R\$ 18,41. FERM: R\$ 0,92. FUNSEG: R\$ 1,84. FERC: R\$ 9,20. ISS: R\$ 4,60. Total: R\$ 117,81. Selo Digital: 0073486.HNC09202501.00074. Dou fé. Sertânia, 18 de setembro de 2025. Eu, Maria da Glória Silva Leandro, Titular Interina. **AV-7. MAT. 7139** - CNM 073486.2.0007139-70, Protocolo nº 22795, Livro 2 - Registro Geral, em 18/09/2025 09:23:06 – **CONSOLIDAÇÃO** – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE: De acordo com o procedimento iniciado pelos requerimentos da credora fiduciária datados de 12/03/2025, acompanhado do Edital, publicado em 27/06/2025, 30/06/2025 e 01/07/2025, 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 - CEF, CNPJ 00.360.305/0001-04, nos termos do art. 26 da Lei 9.514/97, tendo sido avaliado o imóvel em R\$ 207.997,14, em 13/02/2025, conforme o comprovante de pagamento do imposto de transmissão ITBI no valor de R\$ 4.159,94, pago em 17/02/2025, Guia nº 4383/2025, 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 arquivados eletronicamente. Pagou a Guia SICASE nº 0022557750 e Complementar 0023238461. Emolumentos: R\$ 1.031,59. TSNR: R\$ 519,99. FERM: R\$ 11,46. FUNSEG: R\$ 22,92. FERC: R\$ 114,62. ISS: R\$ 57,31. Total: R\$ 1.757,89. Selo Digital: 0073486.ZIJ09202501.00076. Dou fé. Sertânia, 18 de setembro de 2025. Eu, Maria da Glória Silva Leandro, Titular Interina. Foi procedida a consulta do CNPJ do **Proprietário** junto à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em cumprimento ao Provimento nº 39/2014 do CNJ, de 25.07.2014, a qual obteve resultado **NEGATIVO**, conforme o respectivo código HASH: 1yes8bjqjc (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF - CNPJ nº 00.360.305/0001-04); pesquisa realizada em 18/09/2025. O referido é verdade, dou fé. Para efeito de lavratura de atos notariais, a presente certidão é válida por 30 (trinta) dias, conforme item IV, art. 1º, do Decreto nº 93.240, de 09.09.1986. Recolhida a Guia Sicase nº 0022557750. Emolumentos: 42,08 TSNR: 9,35 FERC: 4,68 FERM: 0,47 FUNSEG: 0,94 ISS: 2,34 TOTAL: 59,86. Selo Digital: 0073486.YIX09202501.00077 - 18/09/2025 09:59:42. Consulte autenticidade do selo em www.tjpe.jus.br/selodigital.

Sertânia, 18 de Setembro de 2025.

Maria da Glória Silva Leandro
Titular Interina





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: YYJLL-NZN9J-ESGFJ-X9CSW

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

Maria Da Gloria Silva Leandro (CPF 010.612.864-79)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/YYJLL-NZN9J-ESGFJ-X9CSW>

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

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