

SERVENTIA REGISTRAL DO CARPINA

Registros de Imóveis, Títulos e Documentos Particulares e Pessoas Jurídicas
Av. Presidente Getúlio Vargas, 409, São José. CEP: 55815-971. Fone (081) 3621.0410, Carpina-PE
Odilon Pereira da Cunha Filho - Oficial Interino
cartorio@1oficiocarpina.com.br

CERTIDÃO Nº 39270 DO INTEIRO TEOR DA MATRICULA

Matrícula 31467

Certifico por me haver sido requerido que dando busca no Registro Geral de Imóveis desta Comarca, privativo do meu cargo, dele consta o seguinte teor: **Dados do Imóvel:** Lote de Terreno nº 13 (treze) da Quadra "H", situado na Rua Projetada 5, do Loteamento Rancho Valença, da Gleba 2, desmembrada da Propriedade Rancho Valença, Bairro: São José, nesta Cidade, com as seguintes as medições e confrontações: limita-se na frente com testada de 8,50m (oito metros vírgula cinquenta centímetros), com Rua Projetada, nos fundos mede 8,54m (oito metros vírgula cinquenta e quatro centímetros), com propriedade de terceiros; do lado direito mede 16,25m (dezesseis metros vírgula vinte e cinco centímetros), com o Lote nº 12, da mesma Quadra; e no lado esquerdo mede 15,42m (quinze metros vírgula quarenta e dois centímetros), com o Lote nº 14, da mesma Quadra, perfazendo área de 134,58m², (cento e trinta e quatro vírgula cinquenta e oito metros quadrados). Inscrição Municipal nº 01.04.223.0049.001.

Dados do Proprietário: SEGMENTO CONSTRUÇÕES LTDA, Empresa Comercial, estabelecida à Rua Sergiorlando Santa Cruz e Silva, nº 1.500, Vila do IPSEP, nesta Cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.393.985/0001-13.

Registro Anterior: Matrícula 16.349.

R-1 - 31467 - Sob o número de Protocolo 51823, datado de 19/10/2023. Guia nº 18856153. Em, 19 de Outubro de 2023. Fica aberta a referida matricula em conformidade com o contido no disposto 923 inciso II, do provimento 20/2009 do CGJ/PE feito de Ofício por mim, 1ª Oficiala Substituta do registro de Imóveis desta Comarca do Carpina-PE, passando está a conter as informações pertinentes ao endereço situado: Lote de Terreno de nº 13 da Quadra "H", do Loteamento Rancho Valença, na cidade de Carpina-PE, juntamente com suas características, confrontações e informações do atual proprietário. Do que para constar assim defino e afirmo o presente ato. Pelo que eu, Márcia Michele Galdino da Silva, 1ª Oficiala Substituta, elaborei o presente ato, sem quaisquer encargos para a parte. Carpina, 19 de Outubro de 2023. Consulta de Indisponibilidade de Bens Resultado Negativo conforme Código HASH 009c.2b0e.56d4.c5b7.bf05.1018.9fa9.aa05.4f82.e981, em nome da SEGMENTO CONSTRUÇÃO LTDA, CNPJ/MF nº 04.393.985/0001-13.

AV-2 - 31467 - sob numero de Protocolo Oficial 52.967, datado em 21/02/2024. Em, 21 de Fevereiro de 2024, averbei a Edificação da casa residencial, nº 16, situada no Lote de Terreno nº 13, Quadra H, Loteamento Rancho Valença, situado a Rua Projetada 5, Gleba 2, Bairro São Jose, nesta Cidade, contendo as seguintes características: construção em alvenaria, coberta em telhas de fibrocimento e laje, abertura com portas e janelas, piso em cerâmica, com os seguintes cômodos: terraço, sala, 02 quartos sendo um suíte, cozinha, wc social e área de serviço, medindo 56,16m² de área construída e 134,58m² área do terreno; edificada em terreno próprio constituído" lote 13 quadra H, Loteamento Ranço Valença" , conforme documentos hábeis apresentados:

requerimento assinado pela parte interessada, habite-se nº 65220412023, alvará de construção nº 1415224042023, CND/IPTU nº 41.382/2024- inscrição municipal 01.04.223.0049.001, valor atribuído para efeitos fiscais R\$ 80.000,00, planta baixa assinada pelo responsável técnico Bruno Rafael Barbosa, Arquiteto e Urbanista, inscrito no CAU/PE nº A2597926, RRT de Projeto/execução nº 13559161/13559167 e aprovada pela PMC Prot. Nº 2026, em 07/11/2023. Recolhida a guia Sicase 19506853. Eu, Marcia Michele Galdino da Silva, 1ª Oficia-la Substituta, fiz digitar. Consulta de Indisponibilidade de bens, negativa, código hash: 2b39.d4e1.66c7.2e4e.534d.5068.18e1.d1a8.e072.6802,CNPJ pesquisado 04.393.985/0001-13 de SEGMENTO CONSTRUÇOES LTDA () na data 21/02/2024 às 10:40:15.

R-3 - 31467 - PROTOCOLO 54.489 – 06/08/2024 - COMPRA E VENDA – VENDEDORA: SEGMENTO CONSTRUÇOES LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 04.393.985/0001-13, situada em R Ver Sergiorlando Sta Cruz Silva, 1500, Vila do Ipsep, em Carpina/PE, por MARCIA MARIA MENNA BARRETO VALENCA, brasileira, nascida em 28/05/1946, outros trabalhador aposentado e pensionista, portadora de CNH nº 02906419580, expedida por Orgão de Trânsito/PE em 30/06/2008 e do CPF/MF nº 084.842.364-04, casada, residente e domiciliada em Camaragibe/PE. **COMPRADOR: CAIO PEREIRA DE ARAUJO**, brasileiro, nascido em 09/11/2001, corretor, filho de: ANA CAROLINA ALVES DA COSTA PEREIRA DE ARAUJO e VICTOR PEREIRA DE ARAUJO, portador de Carteira de Identidade nº 10175441, expedida por Secretaria Defesa Social/PE em 28/12/2022 e do CPF/MF nº 711.440.914-11, solteiro e declara não conviver em união estável, residente e domiciliado em Rua Doutora Hercília Aranha de Moura, 04, Bairro Novo, em Carpina/PE. **TÍTULO: COMPRA E VENDA. FORMA DE TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular, com caráter de escritura publica, na forma do paragrafo 5º do artigo 61 da Lei 4.380/1964 de venda e compra de imóvel residencial, mutuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH - CCFGTS - Programa Minha Casa Minha Vida – nº 8.4444.3522584-8 celebrado em Carpina/PE, em 02/08/2024; **VALOR DO NEGÓCIO:** R\$ 185.000,00(cento e oitenta e cinco mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: **Financiamento CAIXA** R\$ 139.169,00(cento e trinta e nove mil, cento e sessenta e nove reais), garantido pela alienação fiduciária a seguir registrada: **Recursos próprios** – R\$ 32.571,00(trinta e dois mil, quinhentos e setenta e um reais); **Desconto/subsidio concedido pelo FGTS/União** - R\$ 13.260,00(treze mil, duzentos e sessenta reais); **VALOR FISCAL:** R\$ 185.000,00(cento e oitenta e cinco mil reais) conforme Certidão de Quitação do ITBI, **Código de validação** nº 240805111454967, expedida em 06/08/2024. Certifico que além da Certidão de Quitação retro, foram apresentados os seguintes documentos: **Imposto de Transmissão Inter Vivos de Bens e Imóveis – ITIV** - R\$ 3.700,00, recolhido pela Prefeitura Municipal de Carpina/PE; e **Certidão Negativa de Débitos** nº 51885, **Identificador:** 30434050, emitida em 06/08/2024, referente aos lançamentos anuais de IPTU, incidentes sobre o imóvel objeto desta matrícula. Foi dispensada a apresentação das certidões fiscais, de feitos ajuizados da parte vendedora e do comprador, respectivamente, em razão do disposto na Lei 13.097/15 que alterou a Lei nº 7.433/85 e decreto nº 93.240/86. Documentos reunidos no protocolo citado e arquivados nesta Serventia. Recolhida a Guia de nº 20710490. Dou Fé. Carpina/PE, 23/08/2024. Eu, _____ Oficial Interino/Substituta, fiz digitar e subscrevi

R-4 - 31467 - PROTOCOLO 54.489 – 06/08/2024 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – DEVEDOR: CAIO PEREIRA DE ARAUJO, brasileiro, nascido em 09/11/2001, corretor, filho de: ANA CAROLINA ALVES DA COSTA PEREIRA DE ARAUJO e VICTOR PEREIRA DE ARAUJO, portador de Carteira de Identidade nº 10175441, expedida por

Secretaria Defesa Social/PE em 28/12/2022 e do CPF/MF nº 711.440.914-11, solteiro e declara não conviver em união estável, residente e domiciliado em Rua Doutora Hercília Aranha de Moura, 04, Bairro Novo em Carpina/PE; **CREDOR FIDUCIÁRIO: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, Instituição Financeira sob a forma de Empresa Pública, Pessoa Jurídica de direito privado, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília - DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, AG.: 1242 - CARPINA/PE, devidamente representada. **TÍTULO:** Alienação Fiduciária. **FORMA DE TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular, com caráter de escritura publica, na forma do paragrafo 5º do artigo 61 da Lei 4.380/1964 de venda e compra de imóvel residencial, mutuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH - CCFGTS - Programa Minha Casa Minha Vida – nº 8.4444.3522584-8 celebrado em Carpina/PE, em 02/08/2024, no âmbito do SFH; **VALOR TOTAL DA DÍVIDA:** R\$ 139.169,00(cento e trinta e nove mil, cento e sessenta e nove reais); **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM LEILÃO PÚBLICO:** R\$ 185.000,00(cento e oitenta e cinco mil reais); **ORIGEM DOS RECURSOS:** FGTS; **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** PRICE-TR; **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** 420 meses; **TAXA DE JUROS - Taxa Contratada:** **NOMINAL:** 4.7500% a.a; **EFETIVA:** 4.8547% a.a; **NOMINAL/EFEITVA** %(a.m) 0.3958; **ENCARGO MENSAL INICIAL:** Prestação(a+j) R\$ 680,33 - Prêmios de Seguros MIP e DFI R\$ 24,55; **TARIFA DE ADMINISTRAÇÃO:** R\$ 0,00; **Total:** R\$ 704,88; **VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL:** 02/09/2024; **REAJUSTE DOS ENCARGOS:** conforme item 4; **FORMA DE PAGAMENTO NA DATA DA CONTRATAÇÃO:** Débito em Conta Corrente; **ENCARGOS DEVIDOS PELO PROPONENTE NO PRAZO CONTRATADO E PAGOS À VISTA PELO FGTS (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012) - Tarifa de Administração de contrato mensal - TA:** R\$ 4.384,50; **DIFERENCIAL NA TAXA DE JUROS:** R\$ 23.980,41; **PRAZO DE CARÊNCIA PARA FINS DE INTIMAÇÃO:** 15 (Quinze) dias, a partir do vencimento do primeiro encargo mensal, vencido e não pago, na forma pactuada no contrato, a partir do qual o DEVEDOR estará constituído em mora. INTEGRAM este assento registral todas as demais cláusulas, termos e condições estabelecidas no contrato ora registrado. **VALOR FISCAL E IMPOSTOS RECOLHIDOS:** **Imposto de Transmissão Inter Vivos de Bens e Imóveis – ITIV -** R\$ 3.700,00, recolhido pela Prefeitura Municipal de Carpina/PE; Conforme Certidão Negativa de Quitação de ITBI, Código de validação:240805111454967, emitida em 06/08/2024. Foi dispensada a apresentação das certidões fiscais de feitos ajuizados das partes VENDEDORA e do DEVEDOR respectivamente, em razão do disposto na Lei 13.097/15 que alterou a Lei nº 7.433/85 e decreto nº 93.240/86. Documentos reunidos no protocolo citado e arquivados nesta Serventia. Recolhida a Guia de nº **20710490**. Dou Fé. Carpina/PE, 23/08/2024.

 Oficial Interino/Substituta, fiz digitar e subscrevi.

AV-5 - 31467 - PROTOCOLO 57.870 DE 23/05/2025 – AVERBAÇÃO DA INTIMAÇÃO - Procede-se esta averbação, nos termos do Requerimento datado de 22 de maio de 2025, no qual a **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, Instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, solicita o procedimento previsto no art. 26, § 1º da Lei 9.514/97, referente a alienação fiduciária incidente sob o R-4 da presente matrícula. Documentos reunidos no protocolo citado e arquivado nesta serventia. Recolhida a Guia/Sicase nº 22506604. Dou fé. Carpina/PE, 29 de maio de 2025, certifico e dou fé, Eu, _____, Oficial Interino/Substituta/Escrevente autorizada, fiz digitar e subscrevi.

AV-6 - 31467 - PROTOCOLO 59.766 DE 30/10/2025 - AVERBAÇÃO DA NÃO PURGA DA MORA – Procede-se, consoante requerimento da parte, datado de 30/10/2025, à averbação da Não Purga da Mora e do respetivo **DECURSO DE PRAZO** por parte do Mutuário **CAIO PEREIRA DE ARAÚJO**, CPF/MF nº 711.440.914-11, conforme dispõe o Artigo 1.347, § 3º Inciso. II, alínea “b”, do Provimento 11/2023, da CGJ/PE, uma vez que o mesmo, até a presente data, não efetuou o pagamento da dívida fiduciária, tendo sido citado através das divulgações em editais eletrônicos, publicadas em 11/08/2025, em 12/08/2025, e em 13/08/2025, em plataforma reconhecida, acolhida pelo procedimento preliminar prévio nº 289/2019, em 10/04/2019, pelo Corregedor Geral de Pernambuco e regulamentado pelo provimento 03/2020, que regulamenta a publicação de editais eletrônicos, nos termos do §14, do Art. 216-A, da Lei 6015/73; bem como intimado por e-mail, em 07/07/2025, às 15:09:39 hs, conforme §4º-B, do art. 26, da Lei nº 9.514/97. O título apresentado fica arquivado, juntamente com a consulta de Indisponibilidade de Bens, e vinculado ao Protocolo 59.766, desta Serventia. Recolhida a Guia de nº 22506604. Dou Fé. Carpina/PE, 19/11/2025. _____
 Oficial Interino/Substituta, fiz digitar, subscrevi e assinei.

AV-7 - 31467 - PROTOCOLO 59.766 DE 30/10/2025 - AVERBAÇÃO DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Nos termos dos requerimentos apresentados pela parte interessada, datados de 30/10/2025, **acompanhados das publicações de Editais ocorridas em 11/08/2025, 12/08/2025 e 13/08/2025**; bem como da intimação por e-mail, em 07/07/2025 às 15:09:39 hs, conforme §4º-B, do art. 26, da Lei nº 9.514/97, procede-se a esta averbação para constar que foi realizado o procedimento disciplinado no termo do § 7º, art. 26, da Lei 9.514/97, em face do devedor fiduciante, **CAIO PEREIRA DE ARAÚJO**, CPF/MF nº 711.440.914-11, já qualificados no R-3, deste fólio registral; sem que houvesse purgação da mora até a presente data, ficando, desta forma, **consolidada a propriedade** do imóvel desta matrícula na pessoa da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, também qualificada no R-4 supra, e legalmente representada. De acordo com o art. 27, da Lei 9.514/97, a credora fiduciária e adquirente deverá promover os leilões públicos. Valor da consolidação atualizado pelo credor: R\$ 187.755,30 (cento e oitenta e sete mil, setecentos e cinquenta e cinco reais e trinta centavos). A Credora dispensa a Taxa de Prevenção e Extinção de Incêndio e Certidão Negativa de IPTU. Documentos arquivados: Guia de recolhimento de ITBI paga no valor de R\$ 3.755,11, sob avaliação fiscal de R\$ 187.755,30; Quitação de ITBI, nº 5828, datada de 31/10/2025, Código de Validação 251009084814474; cópias da procuração e substabelecimento da CEF; requerimento de Consolidação Ofício nº 591486/2025, emitido pelo credor; guia sicas 22506604. Dou fé. Carpina/PE, 19/11/2025. _____ Oficial Interino/Substituta, fiz digitar, subscrevi e assinei.

Não se registrando nenhum ônus reais, legais ou convencionais, bem como citações de ações reipersecutórias. Consulta de indisponibilidade de Bens Resultado Negativa conforme Código HASH 25ptho1j09, em nome de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ Nº00.360.305/0001-04, em 27/11/2025 às 10:59:33. O referido é verdade dou fé. Emol: **R\$ 42,08**, FERC: **R\$ 4,68**, TSNR: **R\$ 9,35**, FERM: **R\$ 0,47**, FUNSEG: **R\$ 0,94**, Total: **R\$ 59,86**. Dada e passada nesta Comarca. Carpina, **27 de novembro de 2025**, Selo nº **0074807.QPA09202501.01745**, consulte autenticidade em www.tjepe.jus.br/selodigital. Eu, **Substituta**.

Isadora Regina de Castro Silva Mota de Meira Lins

Isadora Regina de Castro Silva Mota de Meira Lins

Substituta

Isadora Castro de Almeida Lima

Selo Digital de Fiscalização
Tribunal de Justiça de Pernambuco
Selo: 0074807.QPA09202501.01745
Data: 27/11/2025 15:57:18
Consulte autenticidade em www.tjpe.jus.br/selodigital

