

2ª SERVENTIA REGISTRAL DE JABOATÃO

Rua. Professora Silvia Ferreira, 176, Cep: 54.400-220
Piedade Jaboatão - Pernambuco
Fone: 81-3203-5145, email: contato@2registrojaboatao.com

CERTIDÃO**Protocolo: 20453**

Certifico por me haver sido verbalmente pedido, que revendo o arquivo desta Serventia, a meu cargo, na busca que procedi, constatei existir a **Matrícula 3369** do teor seguinte:

Dados do Imóvel: Apartamento residencial nº **308, bloco 03**, do Empreendimento "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLA DAS PITANGUEIRAS**", situado à Via Local IV, nº 209, no bairro de Santana, Jaboatão dos Guararapes/PE, área de terra própria constituída pela QUADRA RESIDENCIAL J, componente do LOTEAMENTO RESERVA VILLA NATAL, localizada no bairro de Socorro, em zona urbana deste município, que corresponde à fração ideal de terreno próprio e demais partes e coisas comuns da edificação equivalente a 0,002475807, composto por: sala estar/jantar, 02 quartos, circulação, banho, cozinha e área de serviço, **vaga de garagem nº 159** descoberta livre, possuindo Área Real Total 61,2363 m²/ Área Real Privativa Coberta Padrão 41,77 m² / Área Real de Estacionamento 11,50 m² Área Real de Uso Comum 7,9663 m². Frente: comprimento de arco de 12,17 m com raio de 21,20 m e; 3 segmentos de reta de 21,39 m, 7,75 m e 92,17 m. Confronta parte com rua projetada, parte com a área verde 03 e com a área verde 04. Fundo: 1 segmento de reta de 125,56 m. Confronta com o limite da Gleba 1B. Lado direito: 1 segmento de reta de 156,90 m. Confronta com o limite da Gleba 1B. Lado esquerdo: 1 segmento de reta de 164,64 m. Confronta com o limite da Gleba 1B. CEP: 54.160-454

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 2.2570.076.01.0581.0096.6**SEQUENCIAL: 1515296.0**

Dados do Proprietário: **MRV MD VILA DAS VIDEIRAS INCORPORAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ 17.237.840/0001-75, situada em Av General Manoel Rabelo, 1600, Parte F, Engenho Velho em Jaboatão dos Guararapes/PE.

Registro Anterior: **Matrícula 79091** do 1º Serviço Registral de Jaboatão dos Guararapes, datada de 21 de agosto de 2018.fé. Jaboatão dos Guararapes, 07 de outubro de 2019. O OFICIAL: _____. (VALDECY JOSÉ GUSMÃO DA SILVA JUNIOR) _____

AV-1 - 3369 - Protocolo nº 4580, prenotado em 18.09.2019 - COMUNICAÇÕES: Conforme requerimento datado de 01.02.2018, firmado por **JASON LUIZ CARNEIRO DE MORAIS**, brasileiro, economista, divorciado, portador da carteira de identidade nº M 7.131.914, emissão da SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 004.757.656-13, residente e domiciliado em Recife - PE, conforme instrumento público de procuração lavrado no Cartório do 9º Ofício de Notas de Belo Horizonte - MG, em 23.07.2018, à(s) fl(s). 2/8 do Livro 2245; **AVERBA-SE a COMUNICAÇÃO do AV-1-79091 - DA ABERTURA DE MATRICULA; AV-2-79091-**

AVERBAÇÃO EX OFFICIO em favor do credor BANCO DO BRASIL SA., com um financiamento no valor de R\$ 11.319.600,00, equivalente a 152 frações ideais, divididos em 4 blocos, de números 01, 02, 03 e 04; **AV-3-79091 - BAIXA DE HIPOTECA; AV-4-79091-EDIFICAÇÃO DO APARTAMENTO** conforme alvará de **habite-se**, extraído do processo administrativo nº **2017.022806-6 - SEMAG, de 13.12.2017**, expedido pela secretaria municipal de desenvolvimento econômico e sustentabilidade e a certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos a contribuições previdenciárias e às de terceiros sob o nº 000062019-88888622. Emolumentos: R\$ 28,20; TSNR: R\$ 13,27; FERM: R\$ 0,33; FUNSEG: R\$ 0,66; FERC: R\$ 3,32; ISS: R\$ 1,66. Dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 07 de outubro de 2019. O OFICIAL: _____. (VALDECY JOSÉ GUSMÃO DA SILVA JUNIOR) -----

R-2 - 3369 - Protocolo nº 4580, prenotado em 18.09.2019 - COMPRA E VENDA: Conforme Contrato de compra e venda de unidade concluída, mútuo e alienação fiduciária em garantia, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, recursos do FGTS contrato nº 8.7877.0600847-6, datado de 30/05/2019, forma da lei nº 11.977/09, tendo por objeto o imóvel da presente matrícula, **REGISTRA-SE a COMPRA E VENDA**, figurando como **VENDEDORA: MRV MD VILA DAS VIDEIRAS INCORPORAÇÕES LTDA**, acima qualificada, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Pernambuco em 12/05/2011 sob NIRE nº 26.2.0207336-1, representada neste ato representados seus procuradores **JASON LUIZ CARNEIRO DE MORAIS**, acima qualificado e **JOYCE DE ANDRADE SILVA**, brasileira, administradora de empresas, portadora da carteira de identidade nº6309394, SSP/PE e portadora do CPF nº 050.174.024-46, solteira, não convivente de união estável, com endereço comercial na cidade do Recife conforme procuração lavrada no 9º ofício de notas de Belo Horizonte - MG, em 23.07.2018 às fls. 2-8 do livro 2245, como **ADQUIRENTES: JOSE LUCAS DA SILVA**, brasileiro, vendedor de comércio varejista, portador da CNH nº 06413837093 expedida por órgão de trânsito/PE e inscrito no CPF nº 117.620.614-14, e seu cônjuge **CLARICE DO CARMO ARAUJO DA SILVA**, brasileira, vendedora de comércio varejista e acatadista, portadora de Carteira de Identidade nº 7069508-SDS/PE e do CPF 056.641.864-96, casados no regime de comunhão parcial, residentes e domiciliados em R Manuel Pinho Borges, 298, Sucupira em Jaboatão dos Guararapes-PE; **ORIGEM DOS RECURSOS:** FGTS; **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** PRICE; **VALOR DE COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS: VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$ 135.105,00; FORMA DE PAGAMENTO: RECURSOS PRÓPRIOS: R\$ 13.193,44; RECURSOS DA CONTA VINCULADA DE FGTS: R\$ 14.711,56; FINANCIAMENTO CONCEDIDO PELA CAIXA: R\$ 107.200,00; 1) Documentos Apresentados: a) ITBI - Processo nº 102114.19.6, avaliação em R\$ 154.520,61, valor recolhido de R\$ 1.819,82 no BANCO ITAU S/A; b) CERTIDÃO DE QUITAÇÃO DO ITBI nº 067.312, código de autenticidade nº JSCJ78916, em 13.09.2019, válida por 60 (sessenta) dias; c) **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS - IPTU**; nº 209142, emitida em 17/09/2019, válida por 60 (sessenta) dias, com código de autenticidade AFMD52462. 2) **Declarações Apresentadas: a)** Os devedores estão cientificados da possibilidade de obtenção prévia no site do www.tst.ius.br da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), regulada pela Lei 12440/2011, consoante a cláusula 13.1.f do contrato; **b) DECLARAÇÃO DE ASSUNÇÃO DE DÉBITOS**, consoante cláusula 13.2.1.p do contrato, no tocante ao IPTU e às quotas condominiais incidentes até**

esta data, os DEVEDORES declaram-se subsidiariamente responsáveis pelo pagamento de quaisquer débitos apurados, assumindo, perante a CAIXA, a responsabilidade pelo pagamento; c) De acordo com **CLÁUSULA 13.2.1.n.I** - A COMPRADORA declara, sob as penas da lei, que o imóvel objeto do referido contrato é o primeiro imóvel residencial por ela adquirido; d) O CREDOR declara que a operação contratada está enquadrada nas condições estabelecidas para o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV. Código HASH: 0e48.f57e.2000.542a.9c54.662d.e28d.f242.fd13.84f4;

018b.5cb3.3ceb.0bff.fca1.2369.9a48.878f.5556.eba6;

8e1c.1712.eab9.46f0.c552.ef18.7a0d.2632.bff4.6507. Emolumentos: R\$ 792,90; TSNR: R\$ 337,76; FERM: R\$ 9,33; FUNSEG: R\$ 18,66; FERC: R\$ 93,28; ISS: R\$ 46,64. Dou fé.

Jaboatão dos Guararapes, 07 de outubro de 2019. O OFICIAL:

_____. (VALDECY JOSÉ GUSMÃO DA SILVA JUNIOR) -----

R-3 - 3369 - Protocolo nº 4580, prenotado em 18.09.2019 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA,

Conforme Contrato de compra e venda de unidade concluída, mútuo e alienação fiduciária em garantia, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, recursos do FGTS contrato nº 8.7877.0600847-6, datado de 30/05/2019, forma da lei nº 11.977/09, tendo por objeto o imóvel da presente matrícula, **REGISTRA-SE a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, firmado pela

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, constituída por **JOSE LUCAS DA SILVA** e **CLARICE DO CARMO ARAUJO DA SILVA**, acima qualificados, na qualidade de **DEVEDORES** em favor da

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por **ALBÉRICO GALDINO BARACHO JÚNIOR**, brasileiro, casado, economiário, portador da CNH nº 00493248012, expedida por DETRAN/PE e do CPF 033.392.044-97 conforme procuração lavrada às folhas 013/014, do livro 3217-P, em 11/08/2016, no 2º Tabelião de Notas e Protestos de Brasília/DF, e subestabelecimento lavrado às folhas 162/163, do livro 3223-P em 05/10/2016 no 2º Tabelionato de Notas de Protestos de Brasília/DF e subestabelecimento lavrado às folhas 063/064/065, do livro 0133-S em 29/06/2017 no 1º Tabelionato de Notas de Recife/PE. **ORIGEM DOS RECURSOS:** FGTS;

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: PRICE; **VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 107.200,00; **PRAZO TOTAL EM MESES:** a) amortização: 360; **TAXA DE JUROS:** nominal: 7,6600% - efetiva: 7,9347%;

ENCARGOS FINANCEIROS: de acordo com o item 5 do contrato; **ENCARGOS NO**

PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO: a) **prestação mensal inicial:** R\$ 761,33; b) **tarifa de administração:** R\$ 29,51; c) **seguro:** R\$ 29,51; d) **total:** R\$ 815,84; **VENCIMENTO DO**

PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 01.07.2019; **ÉPOCA DE REAJUSTE DOS ENCARGOS:** de acordo com o item 6.3 do contrato; **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL**

PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 134.000,00; **PRAZO DE CARÊNCIA**

PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO: 30 dias corridos, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. **DECLARAÇÕES CONTIDAS NO CONTRATO:**

a) do alienante: declaram, expressamente sob as penas da lei que inexistem em seus nomes, com referência ao imóvel transacionado, qualquer débito de natureza fiscal ou condominial, bem como impostos, taxas e tributos, assumindo, em caráter irretratável, a responsabilidade

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

exclusiva por eventuais débitos de tal natureza que possam ser devidos até a presente data; que inexistente qualquer ação de natureza real e pessoal reipersecutória, assim como qualquer ônus de natureza real que vincule ou possa representar risco para o imóvel objeto desta operação. **DOCUMENTOS APRESENTADOS E ARQUIVADOS NESTA SERVENTIA:** a) cópia autenticada da procuração e substabelecimentos, referidos no contrato, em nome dos representantes da CEF. **DEMAIS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES ESTABELECIDAS NO CONTRATO, FAZEM PARTE INTEGRANTE DESTES REGISTROS.** Consulta CNIB HASH: Emolumentos: R\$ 579,51; TSNR: R\$ 268,00; FERM: R\$ 6,82; FUNSEG: R\$ 13,64; FERC: R\$ 68,18; ISS: R\$ 34,09. Dou fé. Jaboaão dos Guararapes, 23 de setembro de 2019. O OFICIAL: _____. (VALDECY JOSÉ GUSMÃO DA SILVA JUNIOR) -----

AV-4 - 3369 - "CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULAS" - Procede-se a esta averbação, nos termos do parágrafo único, do art. 2, do Provimento nº 143/2023, do Conselho Nacional de Justiça, para constar o número do Código Nacional de Matrícula - CNM, do imóvel objeto da presente matrícula, qual seja: 159400.2.0003369-45; dou fé. Jaboaão dos Guararapes/PE, 29/04/2024. Eu, VALDECY JOSÉ GUSMÃO DA SILVA JUNIOR, Registrador, mandei digitar e assino.

AV-5 - 3369 - Protocolo nº 13987, prenotado em 11.09.2024. SOLICITAÇÃO DE PROCEDIMENTOS: Conforme requerimento datado de 02 de setembro de 2024, firmado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, acima qualificada; solicitando o procedimento previsto no art.26, §1º da Lei 9.514/97, referente a alienação fiduciária registrada no R-3-3369 da presente matrícula. Documentos reunidos no protocolo citado e arquivado eletronicamente. Emolumentos: R\$ 78,98; TSNR: R\$ 6,02; FERC: R\$ 8,78; FERM: R\$ 0,88; FUNSEG: R\$ 1,76; ISS: R\$ 4,39. Dou fé. Jaboaão dos Guararapes, 17 de Setembro de 2024. A 1ª Substituta: _____. (Sandra Dourado Pessoa De Melo Gusmão).

AV-6 - 3369 - Protocolo nº 17285, prenotado em 12.09.2025 - DECURSO DE PRAZO. Procede-se à presente averbação para constar que, o curso do procedimento indicado no **AV-5** da presente matrícula, após a devida intimação do devedor, 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. Emolumentos: 78,98; TSNR: R\$17,55; FERC: R\$ 8,78; FERM: R\$ 0,88; FUNSEG: R\$ 1,76; ISS: R\$ 4,39. Dou fé. Jaboaão dos Guararapes, 15 de Setembro de 2025. A 1ª Substituta: _____.(Sandra Dourado Pessoa de Melo Gusmão).

AV-7 - 3369 - Protocolo nº 17285, prenotado em 12.09.2025 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE: Conforme requerimento datado de 04.09.2025, no qual a Credora Fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acima qualificada, neste ato representada por seu Gerente de Centralizadora CESAV-CN Suporte à Adimplência/FL DANIELE FYDRYSZEWSKI VILASFAM, instruído pela Certidão de Notificação datada de 10/12/2024, constando que foi efetuada a notificação pela 2ª Serventia de Registro de Títulos e Documentos do Jaboaão dos Guararapes-PE, do devedores fiduciante, **JOSE LUCAS DA SILVA e CLARICE DO CARMO ARAUJO DA SILVA**, acima qualificados, sem que houvesse purgação da mora, **AVERBA-SE a CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula, em favor da Credora e Proprietária Fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acima qualificada, nos termos do art. 26 da Lei 9514/97, tendo sido avaliado o imóvel em R\$ 168.477,41, em data de 11/08/2025, conforme comprovante de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI – Processo

nº 103159.25.8 e Certidão de Quitação do ITBI, datada de 13 de Agosto de 2025. RESTRIÇÃO: Sobre a propriedade ora consolidada, incide a RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE decorrente do art. 27 da Lei 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. Emolumentos: R\$ 729,83; TSNR: R\$ 421,19; FERC: R\$ 81,09; FERM: R\$ 8,11; FUNSEG: R\$ 16,22; ISS: R\$ 40,55. Dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 15 de Setembro de 2025. A 1ª Substituta: _____.(Sandra Dourado Pessoa de Melo Gusmão).

CERTIFICO, a pedido do usuário e de conformidade com a regra posta no art. 19, da lei federal nº 6.015/73, que desde 13 de dezembro de 2017 é o que CONSTA com relação a presente matrícula **Selo Digital: 0159400.BHR06202501.01110** - Consulte a autenticidade em <http://tjpe.jus.br/selodigital> (01/2014 DJE 04/02/2014) Emolumentos: **R\$ 42,08**. TSNR: **R\$ 9,35**. FERC: **R\$ 4,68**. FERM: **R\$ 0,47**. FUNSEG: **R\$ 0,94**. ISS: **R\$ 2,34**. ; Dou fé Jaboatão dos Guararapes. **15/09/2025** (Informações consolidadas até a véspera desta data). O Oficial: _____. Valdecy José Gusmão da Silva Júnior.

Selo Digital de Fiscalização
Tribunal de Justiça de Pernambuco

Selo: 0159400.BHR06202501.01110

Data: 15/09/2025 11:08:34

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





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: VSZY5-GVDAJ-RBKGQ-S9X4Z

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

Valdecy Jose Gusmao Da Silva Junior (CPF 409.193.744-68)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/VSZY5-GVDAJ-RBKGQ-S9X4Z>

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

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