República Federativa do Brasil

Valide aqui
este documento

1º SERVIÇO REGISTRAL - JABOATÃO DOS GUARARAPES / PE
Cartório Eduardo Malta
Bel. José Eduardo Loyo Malta - Titular
Rua Aarão Lins de Andrade, 513 - Piedade - Jaboatão dos Guararapes-PE
Fones:(81) 3035.9300/ WhatsApp (81) 98761.1522
www.cartorioeduardomalta.com.br

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ULHG3-42HX5-RDCKS-HE58Z

- CERTIDÃO INTEIRO TEOR -

CERTIFICO a requerimento verbal da parte interessada, conforme protocolo n° 72333, que após procedida as competentes buscas nos livros e fichas de registro de imóveis, deste Serviço Registral, verifiquei constar a Matrícula 85187, com seguinte teor:

Dados do Imóvel: Fração ideal equivalente a **0,003561** da Granja nº 13, uma área de terreno próprio, desmembrada da propriedade denominada "Sítio Pau D'Óleo", no bairro de Candeias, em zona urbana desta cidade do Jaboatão dos Guararapes/PE; perfazendo, a granja nº 13, uma área total de 10.208,40m², com limites e confrontações: frente - Rua Itapiúna; fundo - Granja 21 do Sítio Pau D'Óleo; lado direito - Rua dos Coqueirais e com a Granja 14 do Sítio Pau D'Óleo; e, lado esquerdo - Granja 12 do Sítio Pau D'Óleo; **que corresponderá ao apartamento residencial sob o nº 401**, **TIPO 01**, se localizará no 4º pavimento, do **bloco nº 04**, será parte integrante condomínio **"RESIDENCIAL VILA DOS COQUEIRAIS"**, situar-se-á na Rua Dos Coqueirais, s/nº; será composto pelos seguintes cômodos: sala (estar e jantar), varanda, circulação, 02 (dois) quartos, BWC social, cozinha e área de serviço, além de uma vaga para estacionamento de veículo não vinculada à unidade; perfará 61,51m² de área real total, sendo 47,10m² de área privativa real e 14,41m² de área de uso comum; cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade sob o nº 1.3105.435.05.1247.7153.9, com sequencial nº 15332080 – CEP nº 54.440-520.

Dados do Proprietário: VILA DOS COQUEIRAIS INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.163.064/0001-37, com sede na Avenida Antônio de Góes, nº 742, sala 201, Empresarial Jopin, no bairro do Pina, na cidade do Recife/PE.

Registro Anterior: R-1 (compra e venda) em 19/10/1977, R-2 (doação) em 21/07/2014, AV-3 (mudança do estado civil) em 13/04/2018, AV-4 (mudança de logradouro e bairro) em 13/04/2018, AV-5 (demarcação e retificação de cotas) em 13/04/2018, **R-6** (venda e compra) em 13/04/2018, R-7 (incorporação para subscrição de capital) em 18/03/2019, R-8 (memorial de incorporação) em 18/15/2019, AV-9 (regime de patrimônio de afetação) em 18/12/2019, R-10 (instituição de condomínio) em 18/12/2019, AV-11 (concretização da obra) em 25/06/2020, AV-12 (rerratificação do memorial de incorporação) em 25/06/2020, R-13 (hipoteca de 1º grau) em 18/08/2020, **AV-164** (cancelamento parcial da hipoteca) em 26/11/2020, todos os atos integrantes da matrícula nº **5450**, respectivamente; foi registrado sob o nº de ordem **9584** (convenção de condomínio), do registro auxiliar 3, datado de 18/12/2019, todos deste Serviço Registral; dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 26 de novembro de 2020. Eu, Carolina Santana Ribeiro, escrevente o digitei. Eu, Bel. José Almiro da Silva, oficial substituto o subscrevo.
R-1 - 85187 - "VENDA E COMPRA" - Apontado sob o nº 211338, do Protocolo Eletrônico, em 23/09/2020 – Nos termos do instrumento particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações – programa Casa Verde e Amarela - recursos do FGTS, sob o nº 8.7877.0909733-0, com caráter de escritura pública, datado de 01/09/2020, o imóvel objeto da presente matrícula, foi adquirido por **LUIZ HENRIQUE DOS SANTOS**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 23/07/1984, auxiliar de escritório e assemelhados, portador(a) de CNH nº 06297630524, expedida por DETRAN/PE em 18/10/2019 e do CPF 058.519.504-80, solteiro(a), declara-se não convivente no regime de união estável, residente e domiciliado(a) em R Do Cajueiro, 244, Cajueiro Seco em Jaboatão dos Guararapes/PE; havido por compra feita a **VILA DOS COQUEIRAIS**

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Estado de Pernambuco

Valide aqui este documento

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.163.064/0001-37, situada na Avenida Antônio Góes, 742, Sala 201, Pina Recife/PE, representada por seus administradores, Sr. Ricardo Bezerra de Mello Lopes Cruz, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 01526862077 expedida por DETRAN/PE e inscrito no CPF/MF sob o nº 039.287.504-70; Luiz Augusto Machado Costa Taboas Filho, brasileiro, casado, empresário, portador da carteira de identidade nº 6.424.001, expedida por SSP/PE e inscrito no CPF/MF sob o nº 040.091.444-16; e, Flávio Margolis Ribeiro, brasileiro, empresário, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 01884472858 expedida por DETRAN/PE em 25/07/2016 e inscrito no CPF/MF sob o nº 047.084.814-62, residentes e domiciliados no Recife/PE; pelo preço de R$ 152.000,00, pago da seguinte forma: R$ 53.754,78, referente a recursos próprios; R$ 6.477,08, referente ao valor dos recursos da conta vinculada do FGTS; R$ 21.090,00, correspondente ao valor do desconto complemento concedido pelo FGTS; e, R$ 70.678,14, correspondente ao valor do financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal; avaliação fiscal - R$ 164.545,52, em 06/10/2020; emitida a D.O.I.; foram apresentados e nesta Serventia ficam arquivados os seguintes documentos: Certidão negativa do I.T.B.I., expedido pela Secretaria de Finanças da Prefeitura desta cidade, tendo sido recolhido o valor de R$ 2.325,72, em 09/11/2020, processo nº 103320202; Certidão Negativa (ou de Regularidade) de Débitos Imobiliários, expedida pela mesma Secretaria, em 17/11/2020; e fica dispensada a Certidão da Secretaria do Patrimônio da União, nos termos do Art. 1.236, § 4º, do Provimento nº 20 de 20/11/2009, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Pernambuco, que dispõe sobre o Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Pernambuco. SICASE nº **12662593** - Emol.: R$ 1.546,83; TSNR: R$ 304,00; FERM: R$ 17,38; FUNSEG: R$ 34,76; FERC: R$ 191,18, ISS: R$ 86,90; dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 26 de novembro de 2020. Eu, Carolina Santana Ribeiro, escrevente o digitei. Eu, Bel. José Almiro da Silva, oficial substituto o subscrevo.

R-2 - 85187 - "ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA" - Apontado sob o nº 211338 do Protocolo Eletrônico, em 23/09/2020 - Nos termos do contrato que deu origem ao registro anterior, o imóvel objeto da presente matrícula, foi pelo(a)(os) proprietário(a)(os) e de agora em diante também denominado(a)(os) Devedor(a)(res) Fiduciante(s), **LUIZ HENRIQUE DOS SANTOS**, já qualificado(s), **alienado fiduciariamente, em favor da Credora Fiduciária, Caixa Econômica Federal** , instituição financeira sob a forma de empresa pública, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, como garantia do pagamento do financiamento concedido a ele(a)(es) Devedor(a)(es) Fiduciante(s), na quantia de R$ 70.678,14 pagável no prazo de 360 meses, através de encargos mensais e consecutivos no valor de R$ 400,65 reajustáveis, com taxa nominal de juros equivalente a 5,00% ao ano, utilizando o Sistema de Amortização Tabela Price; composição de renda para fins de cobertura do fundo garantidor da habitação - (FGHAB) - Devedor(a)(es) Fiduciante(s): **LUIZ HENRIQUE DOS SANTOS - 100%** . SICASE nº **12662602** - Emol.: R$ 447,31; TSNR: R $ 141,36; FERM: R$ 5,03; FUNSEG: R$ 10,05; FERC: R$ 55,28; ISS: R$ 25,13; dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 26 de novembro de 2020. Eu, Carolina Santana Ribeiro, escrevente o digitei. Eu, Bel. José Almiro da Silva, oficial substituto o subscrevo.

AV-3 - 85187 - "CANCELAMENTO PARCIAL DO PATRIMÔNIO DA AFETAÇÃO" - Apontado sob o nº 211338, do Protocolo Eletrônico, em 23/09/2020 - Procede-se a esta averbação, nos termos do inciso I, do art. 31-E, da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, referente a extinção do patrimônio da afetação através do registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes; a fração objeto da presente matrícula, encontra-se gravada com o regime do patrimônio da afetação mediante averbação contida no **AV-9**, da matrícula nº **5450**, datado de **18/12/2019**, tornando cancelado o regime de patrimônio da afetação através do registro da aquisição constante no apontamento **R-1** acima descrito. SICASE nº **12662602** - EMOL: R$ 60,99; TSNR: R$ 13,71; FERM: R$ 0,69; FUNSEG: R$ 1,37; FERC: R$ 7,54; ISS: R $ 3,43; dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 26 de novembro de 2020. Eu, Carolina Santana Ribeiro, escrevente o digitei. Eu, Bel. José Almiro da Silva, oficial substituto o subscrevo.

AV-4 - 85187 - "EDIFICAÇÃO DO APARTAMENTO" - Apontado sob o nº 226205, do Protocolo Eletrônico, em 09.08.2022 - Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento datado de 04.08.2022, feito ao Titular deste Serviço Registral, pela **VILA DOS COQUEIRAIS INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA**., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no C.N.P.J./MF. sob o nº 31.163.064/0001-37, com sede na Avenida Antônio de Góes, nº 742, sala 201, Empresarial Jopin, no bairro do Pina, na cidade do Recife/PE, representada por seus sócios administradores, LUIZ AUGUSTO MACHADO DA COSTA TABOAS FILHO, brasileiro, casado, nascido em 14.12.1982, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 6.424.001-SDS/PE e inscrito no C.P.F./MF. sob o nº 040.091.444-16; e RICARDO BEZERRA DE MELLO LOPES CRUZ, brasileiro solteiro, nascido em 15.10.1982, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 6.167.474-SSP/PE e inscrito no C.P.F./MF. sob o nº 039.287.504-70, ambos com endereço profissional na sede da empresa que ora representam; na qualidade de incorporadora do **"RESIDENCIAL VILA DOS COQUEIRAIS", que tem finalidade exclusivamente residencial, situado na Rua dos Coqueirais, nº 59, no bairro de Candeias, em zona urbana desta cidade do Jaboatão dos Guararapes/PE, CEP: 54.440-520** ;

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ULHG3-42HX5-RDCKS-HE58Z

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

constar que o apartamento objeto da presente matrícula foi devidamente edificado às expensas da requerente, com suas metragens, cômodos e demais características já acima mencionados, **cuja averbação do referido apartamento foi realizada abaixo da matrícula nº 5450 (matrícula do empreendimento), sob o nº AV-511**; tudo conforme **Alvará de Habite-se**, extraído do processo administrativo nº 00547.1/2022, expedido pela Secretaria Executiva de Gestão e Planejamento Urbano e Habitação da Prefeitura desta cidade do Jaboatão dos Guararapes/PE, em data de 29.07.2022; e a **Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União**, com aferição nº 90.001.84353/73-001, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em data de 05.08.2022. SICASE nº 15667562 - EMOL.: R$ 35,62, TSNR: R$ 15,83, FERM: R$ 0,40, FUNSEG: R$ 0,79, FERC: R$ 3,96 e ISS: R$ 1,98; dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 23 de agosto de 2022. Eu, Bel. Valdomiro Marques da Silva Júnior, Oficial Substituto o digitei e subscrevo.

AV-5 - 074849.2.0085187-33 - "CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE" - Apontado sob o nº 244948, do Protocolo Eletrônico, em 05/05/2025 - Nos termos do requerimento datado de 30 de abril de 2025, feito ao Titular desta Serventia, embasado no art. 26, § 7º, cumulado com o art. 27, §§ 8º, 11º e § 12º, todos integrantes da Lei nº 9.514/97, a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula foi consolidada em favor do(a) **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificado(a), em virtude das certidões de notificações pessoais do(a)(s) Devedor(a)(es) Fiduciante(s), **LUIZ HENRIQUE DOS SANTOS**, supra qualificado(a)(s). Foi apresentado: **1) ITBI** - através da certidão de quitação, expedido pela Prefeitura desta cidade, tendo sido recolhido o valor de R$ 3.107,62, pago em 24/04/2025, avaliação fiscal de R$ 172.645,75, em 23/04/2025, processo do ITBI nº 101441.25.8; **2)** Notificações registradas no Cartório de Títulos e Documentos do 1º Ofício nesta cidade do Jaboatão dos Guararapes/PE, sob os nºs 71931 e 71962; e **3)** Carta de Cientificação, datada de 24 de fevereiro de 2025. Emitida a DOI. SICASE nº **22325187** - Emol.: R$ 869,12; TSNR: R$ 397,60; FERM: R$ 9,66; FUNSEG: R$ 19,31; FERC.: R$ 96,57; ISS.: R$ 48,28. Dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 06 de junho de 2025. Eu, Rafael Ide Maciel, escrevente o digitei. Eu, Bel. José Almiro da Silva, oficial substituto o subscrevo.

CERTIFICO que a certidão foi expedida a requerimento da parte interessada e extraída nos termos do **art. 17 e art. 19, §§ 1º, 7º e 11º da Lei nº 6.015/73, incluídos pela Lei nº 14.382/2022** . A presente certidão de inteiro teor é extraída por meio reprográfico ou eletrônico, tem validade e fé pública, contém a reprodução de todo seu conteúdo e será suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial. **Nada mais constando com relação ao imóvel da matrícula certificada até o último dia útil anterior a presente** data. **PARA EFEITO DE ALIENAÇÃO, A PRESENTE CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 (TRINTA) DIAS, CONFORME O DECRETO Nº 93.240/86 E CONFORME RESOLUÇÃO 131/99, DO TJ/PE.** O referido é verdade, dou fé. **SICASE nº 22880019** - Emolumentos: R$ 37,23, TSNR: R$ 7,45, FERM: R$ 0,37, FUNSEG: R$ 0,74, FERC: R$ 3,72 e ISS: R$ 1,86, arrecadação extraída conforme as Leis nº 16.521, nº 12.978/05, nº 11.404/96 e Ato 894/2010 - SEJU. Selo: **0074849.LYX06202501.00882**. Consulte a Autenticidade do Selo Digital em **www.tjpe.jus.br/selodigital**. EU, **ELAYNE CARNEIRO DA CUNHA CAVALCANTI**. escrevente a elaborei. DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE (MP 2.200-2/20001 E Art. 129, §4º, do CNSNR-PE.

Jaboatão dos Guararapes/PE, 18 de julho de 2025

Elayne Carneiro da Cunha Cavalcanti
Escrevente Autorizada

Selo Digital de Fiscalização
Tribunal de Justiça de Pernambuco
Selo: 0074849.LYX06202501.00882
Data: 18/07/2025 11:59:46
Consulte autenticidade em www.tjpe.jus.br/selodigital

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ULHG3-42HX5-RDCKS-HE58Z
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar