

**REGISTRO GERAL DE IMÓVEL E DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E DE PESSOAS
JURÍDICAS DE CAMARAGIBE/PE**

Registrador - Interino: Bel. – PAULO DE SIQUEIRA CAMPOS

Rua das Margaridas, 61, Centro, Camaragibe/PE – CEP 54.759-360

Fone (81) 3458-1202 / WhatsApp (81) 98361-8740

rgitdpjcamaragibe@gmail.com

CERTIDÃO DIGITAL

Certifico, a requerimento de parte interessada, conforme protocolo nº 16059 que, após as buscas nas Fichas deste Serviço Registral, no período indicado no último parágrafo, verifiquei constar o seguinte teor registrado no Livro 2, na matrícula nº 14.906 e CNM nº 076323.2.0014906-37.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL – Apartamento n.º 102 (cento e dois), Bloco 25 (vinte e cinco), 1º Pavimento, do Empreendimento SOL DE CAMARÁS – CONDOMÍNIO I, em construção, situado à Rua Maria Amalia Nogueira, nº 121, no bairro Celeiro das Alegrias Futuras, em Camaragibe/PE, CEP: 54.774-280; composto de 02 (dois) dormitórios, BWC, cozinha/A.S (área de serviço), estar/jantar, circulação 01 e circulação 02; com área privativa real de 41,795m², área comum real de 54,25073080m², área total real de 96,04573080m², fração ideal equivalente a 0,002000000, do terreno próprio, onde se assenta o citado empreendimento, que é constituído Lote nº C-1-A, resultante do desmembramento do Lote nº C-1, anteriormente lembrado da Área C, resultante do desmembramento de 01 (um) terreno desmembrado do Engenho Timbi e de 01 (um) terreno desmembrado do Engenho Timbi, situado neste Município.

PROPRIETÁRIA - TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, com sede na Rua Boa Vista, nº 280, Pavimentos 8º e 9º, Centro, São Paulo/SP, CEP: 01014-908, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.625.762/0001-58.

TÍTULO DE DOMÍNIO – Livro 2, REGISTRO GERAL, ficha 01/08, sob o n.º de ordem de Matrícula nº 13.928, R-7-Incorporação e AV-8-Afetação Patrimonial, datadas de 27.05.2021; R-11-Instituição de Condomínio e no Livro nº 03 - Registro Auxiliar sob o nº 0555 - Convenção de Condomínio, datadas de 04.10.2021, deste ofício. O referido é verdade; dou fé. Camaragibe, 04/10/2021. Oficial designada, Maurenice Lima Lopes.

.....

AV-1-14.906 CAMARAGIBE, 15/08/2022 COMUNICAÇÃO DO ÔNUS DA HIPOTECA
Protocolo nº 37.226, pelo ônus constante do R-15 da matrícula 13.928, em 15.08.2022, deste ofício, onde consta o registro do Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo Para Construção de Empreendimento Imobiliário Com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, Que Entre Si Celebram Tenda Negócios Imobiliários S.A e Caixa Econômica Federal, Com Recursos do Fundo De Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no Âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, contrato nº 8.7877.1464496-3, celebrado entre as partes em 22.07.2022, procedo nesta data a comunicação do gravame da HIPOTECA, tendo como Credora Hipotecária a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e como Devedora, a TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, no valor total de R\$ 10.807.968,36 (dez milhões, oitocentos e sete mil, novecentos e sessenta e oito reais e trinta e seis centavos), gravando 100 (cem) unidades, inclusive o imóvel objeto da presente matrícula. Emolumentos R\$ 0,00, TSNR R\$ 0,00, FERC R\$ 0,00, FERM R\$ 0,00, FUNSEG R\$ 0,00 e ISS R\$ 0,00. O referido é verdade; dou fé. Substituta, Maurenice Lima Lopes.

.....

AV-2-14.906 CAMARAGIBE, 06/11/2023 INSCRIÇÃO CADASTRAL
Protocolo nº 40.658, pela Ficha do Imóvel fornecida pela Prefeitura Municipal de Camaragibe, procedo nesta data a Averbação da Inscrição Imobiliária Cadastral na Prefeitura Municipal de Camaragibe sob o n.º 2.2285.275.04.0580.0486.2 e sequencial 1086351.6, do imóvel constante da

presente matrícula. Emolumentos R\$ 75,45, TSNR R\$ 16,77, FERC R\$ 8,38, FERM R\$ 0,84, FUNSEG R\$ 1,68 e ISS R\$ 4,19. O referido é verdade; dou fé. Substituta, Maurenice Lima Lopes.

AV-3-14.906 **CAMARAGIBE, 06/11/2023** **CANCELAMENTO DA HIPOTECA**
Protocolo nº 40.659, pelo Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e outras Obrigações- Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS, contrato nº 8.7877.1821195-6, celebrado entre as partes em 13.10.2023, emitido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, abaixo qualificado, procedo nesta data a averbação do CANCELAMENTO DA HIPOTECA, constante do AV-1, da presente matrícula, tendo como devedora a TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., supra qualificada, pela quitação do saldo devedor parcial, face a constituição de alienação fiduciária do imóvel constante desta matrícula. Emolumentos R\$ 75,45, TSNR R\$ 16,77, FERC R\$ 8,38, FERM R\$ 0,84, FUNSEG R\$ 1,68 e ISS R\$ 4,19. O referido é verdade; dou fé. Substituta, Maurenice Lima Lopes.

R-4-14.906 **CAMARAGIBE, 06/11/2023** **COMPRA E VENDA**
Protocolo nº 40.659, pelo Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e outras Obrigações- Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS, contrato nº 8.7877.1821195-6, celebrado entre as partes em 13.10.2023, verifica-se que TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrito no CNPJ/MF nº 09.625.762/0001-58, com sede na Rua Boa Vista, nº 280, pav. 8 e 9, Centro, São Paulo/SP, legalmente representada. **VENDEU** a JOÃO PAULO NASCIMENTO DE LUCENA, brasileiro, nascido em 28.06.1990, solteiro, não convivente em união estável, administrador, portador da CNH nº 05427506040-DETRAN/PE e CPF/MF nº 091.489.194-46, residente e domiciliado na cidade de Recife/PE, com endereço à Rua do Sossego, nº 11, Boa Vista, com **INTERVENIÊNCIA** da Credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 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 CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, representada por Rosely Nazaria Ferreira, brasileira, divorciada, gerente de relacionamento governo, portadora da C.I. nº 5.007.206-SDS/PE e CPF/MF nº 023.435.484-47. O imóvel constante desta matrícula pelo preço certo e ajustado de R\$ 176.713,63 (cento e setenta e seis mil, setecentos e treze reais e sessenta e três centavos), que a vendedora declara ter recebido do seguinte modo: R\$ 21.086,93 (vinte e um mil, oitenta e seis reais e noventa e três centavos) recursos próprios; R\$ 26.130,00 (vinte e seis mil e cento e trinta reais) valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União e R\$ 129.496,70 (cento e vinte e nove mil, quatrocentos e noventa e seis reais e setenta centavos) de financiamento concedido pela CAIXA. Documentos apresentados: ITBI, sequencial 1086351.6, com avaliação nº 100772234, no valor de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), sobre o qual foi recolhido o valor de R\$ 2.308,85 (dois mil, trezentos e oito reais e oitenta e cinco centavos); Certidão de Quitação de ITBI, datada de 06.11.2023 e Certidão Negativa de IPTU, datada de 26.10.2023, fornecidas pela Prefeitura Municipal de Camaragibe. Emolumentos R\$ 1.219,19, TSNR R\$ 441,78, FERC R\$ 135,46, FERM R\$ 13,55, FUNSEG R\$ 27,09 e ISS R\$ 67,73. O referido é verdade; dou fé. Substituta, Maurenice Lima Lopes.

R-5-14.906 **CAMARAGIBE, 06/11/2023** **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**
Protocolo nº 40.659, pelo Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e outras Obrigações- Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS, contrato nº 8.7877.1821195-6, celebrado entre as partes em 13.10.2023, que deu origem ao R-4, verifica-se que JOÃO PAULO NASCIMENTO DE

LUCENA, brasileiro, nascido em 28.06.1990, solteiro, não convivente em união estável, administrador, portador da CNH nº 05427506040-DETRAN/PE e CPF/MF nº 091.489.194-46, residente e domiciliado na cidade de Recife/PE, com endereço à Rua do Sossego, nº 11, Boa Vista, na qualidade de devedor fiduciante, pelo valor de R\$ 129.496,70 (cento e vinte e nove mil, quatrocentos e noventa e seis reais e setenta centavos), **ALIENA(M) FIDUCIARIAMENTE** o imóvel desta matrícula a Credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 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 CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, representada por Rosely Nazaria Ferreira, brasileira, divorciada, gerente de relacionamento governo, portadora da C.I. nº 5.007.206-SDS/PE e CPF/MF nº 023.435.484-47. Em garantia do empréstimo desse mesmo valor, que deverá ser pago em 420 (quatrocentos e vinte) prestações mensais, iguais e sucessivas no valor de R\$ 659,98 (seiscentos e cinquenta e nove reais e noventa e oito centavos) cada uma, com Taxa de juros nominal (a.a) de 4,7500%; Taxa de juros efetiva (a.a) de 4,8547%, com Taxa de juros nominal (a.m) de 0,3950%, época do recálculo dos encargos 12 meses e demais cláusulas constantes do referido contrato. Consta do contrato: o prazo de carência de trinta dias contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal, vencido e não pago, para efeito de intimação do devedor fiduciante e que para efeito de leilão (art. 27, VI, Lei 9514/97) foi atribuído ao imóvel o valor da garantia fiduciária de R\$ 176.200,00 (cento e setenta e seis mil e duzentos reais). Emolumentos R\$ 902,05, TSNR R\$ 323,74, FERC R\$ 100,23, FERM R\$ 10,02, FUNSEG R\$ 20,05 e ISS R\$ 50,11. O referido é verdade; dou fé. Substituta, Maurenice Lima Lopes.

.....

AV-6-14.906 CAMARAGIBE, 30/01/2024 COMUNICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO
Protocolo nº 41.068, a requerimento da Proprietária/incorporadora **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A.**, supra qualificada, celebrado em 19.01.2024, e pela Averbação da Edificação do **SOL DE CAMARÁS - CONDOMÍNIO I**, contida no **AV-18**, da matrícula 13.928, em 30.01.2024, procedo nesta data à averbação da **COMUNICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO do Apartamento nº 102 (cento e dois), Bloco 25 (vinte e cinco), 1º Pavimento, do Empreendimento SOL DE CAMARÁS – CONDOMINIO I**, situado à Rua Maria Amalia Nogueira, nº 121, no bairro Celeiro das Alegrias Futuras, em Camaragibe/PE, CEP: 54.774-280, de acordo como já consta na abertura da presente matrícula; conforme Certificado de Habite-se Final, processo nº 2023.005576-6, datado de 06.10.2023, fornecido pela Prefeitura Municipal de Camaragibe-PE. Ficando desta forma, cancelado o patrimônio de afetação, constante do AV-8 da matrícula 13.928, em decorrência da presente averbação, conforme dispõe o Art. 31-E, inciso I e § 1º, da lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Emolumentos R\$ 78,98, TSNR R\$ 17,55, FERC R\$ 8,78, FERM R\$ 0,88, FUNSEG R\$ 1,76 e ISS R\$ 4,39. O referido é verdade; dou fé. Substituta, Maurenice Lima Lopes.

.....

AV-7-14.906 CAMARAGIBE, 07/03/2025 ABERTURA DE PROCEDIMENTO
Protocolo nº 44.561, pelo Ofício nº 567996/2025, datado de 19.02.2025, emitido pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, supra qualificada, com base no § 1º do Art. 26, da Lei 9.514/87 e Art. 1.347, parágrafo 3º, do Provimento nº 11/2023, da Corregedoria Geral de Justiça/PE, faço constar o início do procedimento de consolidação da propriedade fiduciária em favor da credora, em virtude do não pagamento de parcelas do financiamento do imóvel objeto da presente matrícula. Emolumentos R\$ 82,84, TSNR R\$ 18,41, FERC R\$ 9,20, FERM R\$ 0,92, FUNSEG R\$ 1,84 e ISS R\$ 4,60. O referido é verdade; dou fé. Substituta, Maurenice Lima Lopes.

.....

AV-8-14.906 CAMARAGIBE, 18/07/2025 CONSOLIDAÇÃO DA PROP. FIDUCIARIA

Protocolo nº 45.956, a requerimento, datado de 30.06.2025, da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12.08.1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1259, de 19.02.1973, regendo-se pelo Estatuto vigente nesta data, com sede em Brasília – DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, representada por Milton Fontana, brasileiro, casado, economiário, portador da C.I. nº 1.616.101-7-SSP/SC e CPF/MF nº 575.672.049-91, procedo nesta data a CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIARIA, em favor da Credora Fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, supra qualificada, constante no R-5, da presente matrícula, que instruiu o seu pedido com a certidão de que o devedor fiduciante JOÃO PAULO NASCIMENTO DE LUCENA, supra qualificado, não ter purgado o débito que onera o imóvel dentro do prazo legal, após ter sido intimado, conforme certidão, datada de 03.04.2025, feita por esta Serventia e conforme certidão, datada de 18.03.2025, do 2ª Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Registro Civil das Pessoas Jurídicas de Recife/PE, a requerimento da Credora Fiduciária. Documentos apresentados: Notificação Negativa TD de Camaragibe, protocolo nº 11.973; Notificação Positiva TD do 2ª Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Registro Civil das Pessoas Jurídicas de Recife/PE, protocolo nº 512101; ITBI, sequencial nº 1086351.6, com avaliação nº 100511.25.2, no valor de R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais) sobre o qual foi recolhido o valor de R\$ 3.804,21 (três mil, oitocentos e quatro reais e vinte e um centavos); Certidão de Quitação de ITBI, datada de 16.07.2025, e Certidão Negativa de IPTU, datada de 16.07.2025, fornecidas pela Prefeitura Municipal de Camaragibe. Emolumentos R\$ 939,39, TSNR R\$ 475,00, FERC R\$ 104,38, FERM R\$ 10,44, FUNSEG R\$ 20,88 e ISS R\$ 52,19. O referido é verdade; dou fé. Substituta, Maurenice Lima Lopes.

CERTIFICO, que foram realizadas buscas nos livros competentes deste ofício de registro de Imóvel de Camaragibe desde a sua instalação, em 10 de abril de 1992, até a presente data, valem como Certidão de Inteiro teor e Negativa de Ônus Reais, encontrando-se livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, hipotecas, cláusulas restritivas, citações de ações reais, pessoais e reipersecutórias, devidamente matriculado e registrado no Livro 2, Registro Geral. **Emitida em 18.07.2025**. O referido é verdade; dou fé. Indisponibilidade Negativa código HASH: 0aermcdeda. Emolumentos R\$ 42,08, TSNR R\$ 9,35, FERC R\$ 4,68, FERM R\$ 0,47, FUNSEG R\$ 0,94 e ISS R\$ 2,34. O referido é verdade; dou fé. Para efeito e Alienação a presente certidão é válida por 30 dias. Conforme Decreto nº 93.240/86. Válido somente com o selo de autenticidade e fiscalização 0076323.BDG07202501.00234. Consulte a autenticidade do selo em www.tjpe.jus.br/selodigital.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 7KZ9Y-MF7UL-63D6W-Z6QC6

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

Laryssa Da Silva Ramos (CPF 711.712.674-44)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/7KZ9Y-MF7UL-63D6W-Z6QC6>

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

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