



Valide aqui  
este documento

## 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

### - CERTIDÃO INTEIRO TEOR -

**CERTIFICO** a requerimento verbal da parte interessada, conforme protocolo nº **72144**, que após procedida as competentes buscas nos livros e fichas de registro de imóveis, deste Serviço Registral, verifiquei constar a **Matrícula 86142**, 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 10.208,40m<sup>2</sup>, 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 405, TIPO 01**, se localizará no 4º pavimento elevado, do **bloco nº 03**, 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 **61,51m<sup>2</sup>** de área real total, sendo **47,10m<sup>2</sup>** de área privativa real e **14,41m<sup>2</sup>** de área de uso comum; cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade sob o nº 1.3105.435.05.1247.7117.2, com sequencial nº 1533172.5 - 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-407** (cancelamento parcial da hipoteca) em 28/04/2021, 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, 28 de abril de 2021. Eu, Rafael Ide Maciel, escrevente o digitei. Eu, Bel. José Almiro da Silva, oficial substituto o subscrevo.

**R-1 - 86142 - "VENDA E COMPRA"** - Apontado sob o nº 215855, do Protocolo Eletrônico, em 20/04/2021 - 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 com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do(s) devedor(es), sob o nº 8.7877.1052219-7, com caráter de escritura pública, datado de 19/02/2021, o imóvel objeto da presente matrícula, foi adquirido por **CAIO CESAR DA SILVA REIS**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 27/01/1996, solteiro(a), declara-se não convivente no regime de união estável, enfermeiro e nutricionista, portador(a) de Carteira de Identidade nº 9067507, expedida por Secretaria Defesa Social/PE



SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SCDAA-4C7NX-LCG4J-FY5DJ>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

ridigital



Validar aqui este documento em 30/08/2010 e do CPF 107.986.514-40, residente e domiciliado(a) em Av Goncalves Dias, 211, Jardim em Jaboatão Dos Guararapes/PE; havido por compra feita a VILA DOS COQUEIRAIS INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.163.064/0001-37, situada em 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\$ 29.663,77, referente a recursos próprios; R\$ 3.161,06, referente ao valor dos recursos da conta vinculada do FGTS; R\$ 3.738,00, correspondente ao valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União; e, R\$ 115.437,17, correspondente ao valor do financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal; avaliação fiscal - R\$ 172.645,75, em 15/04/2021; 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\$ 2.068,69, em 19/04/2021, processo nº 101573.21.9; Certidão Negativa (ou de Regularidade) de Débitos Imobiliários, expedida pela mesma Secretaria, em 20/04/2021; 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 **13618080** - Emol.: R\$ 1.479,67; TSNR: R\$ 361,72; FERM: R\$ 16,63; FUNSEG: R\$ 33,25; FERC: R\$ 182,88; ISS: R\$ 83,13; dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 28 de abril de 2021. Eu, Rafael Ide Maciel, escrevente o digitei. Eu, Bel. José Almiro da Silva, oficial substituto o subscrevo.

**R-2 - 86142** - "ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA" - Apontado sob o nº 215855, do Protocolo Eletrônico, em 20/04/2021 - 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), **CAIO CESAR DA SILVA REIS**, 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\$ 115.437,17, pagável no prazo de 360 meses, através de encargos mensais e consecutivos no valor de R\$ 624,80, reajustáveis, com taxa nominal de juros equivalente a 4,7500% 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): **CAIO CESAR DA SILVA REIS** - 100,00%. SICASE nº **13618062** - Emol.: R\$ 707,17; TSNR: R\$ 288,59; FERM: R\$ 7,95; FUNSEG: R\$ 15,89; FERC: R\$ 87,40; ISS: R\$ 39,73; dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 28 de abril de 2021. Eu, Rafael Ide Maciel, escrevente o digitei. Eu, Bel. José Almiro da Silva, oficial substituto o subscrevo.

**AV-3 - 86142** - "CANCELAMENTO PARCIAL DO PATRIMÔNIO DA AFETAÇÃO" - Apontado sob o nº 215855, do Protocolo Eletrônico, em 20/04/2021 - Proceder-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 **13618062** - R\$ 63,62; TSNR: R\$ 14,30; FERM: R\$ 0,71; FUNSEG: R\$ 1,43; FERC: R\$ 7,86; ISS.: R\$ 3,57; dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 28 de abril de 2021. Eu, Rafael Ide Maciel, escrevente o digitei. Eu, Bel. José Almiro da Silva, oficial substituto o subscrevo.

**AV-4 - 86142** - "EDIFICAÇÃO DO APARTAMENTO" - Apontado sob o nº 226205, do Protocolo Eletrônico, em 09.08.2022 - Proceder-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



Valide aqui este documento

**COQUEIRAIS", que tem finalidade exclusivamente residencial, situado na Rua dos Coqueirais, nº 59, no de Candeias, em zona urbana desta cidade do Jaboatão dos Guararapes/PE, CEP: 54.440-520 ; para 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 - 074849.2.0086142-78 - "CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE" - Apontado sob o nº 245136, do Protocolo Eletrônico, em 09/05/2025 - Nos termos do requerimento, datado de 02/05/2025, 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), CAIO CESAR DA SILVA REIS, supra qualificado(a)(s). Foi apresentado: 1) IMPOSTO(S): ITBI - Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis, através da certidão de quitação, expedido pela Secretaria de Finanças da Prefeitura desta cidade, tendo sido recolhido o valor de R\$ 3.107,62, pago em 25/04/2025, avaliação fiscal de R\$ 172.645,75, data da avaliação fiscal: 23/04/2025, processo do ITBI nº 101443.25.0; 2) Notificação(ões) registrada(s) no Cartório de Títulos e Documentos do 1º Ofício nesta cidade do Jaboatão dos Guararapes/PE, sob o(s) nºs 70997, e 71340, datadas de 18/09/2024 e 17/10/2024, respectivamente; 3) Intimação(ões) datada de 23/10/24 e 01/11/24, pelo 1º Ofício nesta cidade do Jaboatão dos Guararapes/PE, e intimações por Edital(ais), publicada(s) no Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico, publicação nº 1506, 1507 e 1508/2024, datadas de 09, 10 e 11 de dezembro de 2024, respectivamente; 4) Carta de Cientificação, datada de 24/02/2025. Emitida a DOI. SICASE nº 22365766 - Emol.: R\$ 869,12, TSNR: R\$ 397,22, FERM: R\$ 9,66, FUNSEG: R\$ 19,31, FERC: R\$ 96,57 e ISS: R\$ 48,28; dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 25 de junho de 2025. Eu, Estéfano Campelo Ferreira, 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 22715147 - 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.XKD05202502.00995. Consulte a Autenticidade do Selo Digital em [www.tjpe.jus.br/selodigital](http://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, 27 de junho de 2025

  
Elayne Carneiro da Cunha  
Cavalcanti  
Escrevente Autorizada





Valide aqui  
este documento

**Selo Digital de Fiscalização**  
**Tribunal de Justiça de Pernambuco**

Selo: 0074849.XKD05202502.00995

Data: 27/06/2025 15:51:01

Consulte autenticidade em  
[www.tjpe.jus.br/selodigital](http://www.tjpe.jus.br/selodigital)



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SCDAA-4C7NX-LCG4J-FY5DJ>