

2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CARUARU/PE

André Veloso Machado Guerra de Moraes
Oficial

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNS: 15.983-0.

Rubrica

**Livro 2 de
Registro Geral**

Matrícula n.º 7.237

Data: 13 de março de 2020

Ficha n.º 01

IMÓVEL: O lote de terreno próprio para construção, n° 02 (dois), Quadra 28 (vinte e oito), localizado na Rua 02, Loteamento Alto do Moura Village, bairro Alto do Moura, na cidade de Caruaru/PE, com características adiante informadas.

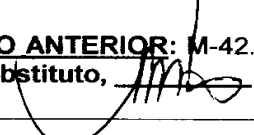
INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 975196.

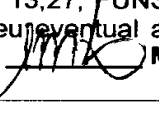
MEDIDAS PERIMETRAIS: 7,00 x 20,00 metros.

CONFRONTAÇÕES: FRENTE com a Rua 2; FUNDOS com parte do lote n° 21, quadra 28, da Rua 1; FLANCO DIREITO com o lote n° 1, quadra 28, da Rua 2; FLANCO ESQUERDO com o lote n° 3, quadra 28, da Rua 2, lado par, distante 15,80 metros para a esquina com a Rua 13.

ÁREA SUPERFICIAL: 140,00 m² (cento e quarenta metros quadrados).

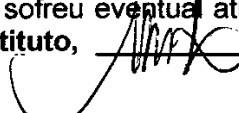
PROPRIETÁRIO: ALTO DO MOURA VILLAGE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 11.239.887/0001-91, pessoa jurídica de direito privado, estabelecido no bairro Alto do Moura, na cidade de Caruaru/PE.

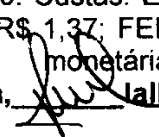
REGISTRO ANTERIOR: M-42.774, do Livro 2, do 1º Registro Imobiliário de Caruaru/PE. O Oficial Substituto,  Marcos Vinicius Oliveira Xavier.

Av-01/7.237. Em 13/março/2020. Protocolo: 6.921, em 13/03/2020. TÍTULO AQUISITIVO. (N° da recepção: 4.005; Natureza: Escritura Pública de Compra e Venda). Procede-se a presente averbação para fazer constar que o imóvel objeto desta Matrícula foi adquirido conforme registro n° R.2-42.774, Livro n° 2, em 24/07/2012. **MATRÍCULA ABERTA COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DA MATRÍCULA/TRANSCRIÇÃO ORIGINÁRIA (ART. 921 DO CODIGO DE NORMAS c/c ART. 196 DA LEI N. 6.015/73).** Pode ser necessária complementação de dados de qualificação objetiva e subjetiva quando do primeiro registro a ser realizado após o presente ato. Data de emissão da Guia SICASE: 02/12/2019. Adotada a tabela vigente à época da emissão da Guia SICASE. Selo digital n° 0159830.JUO02202001.01951. Guia n° 0011382918. Custas: Emolumentos: R\$ 56,40; FERC: R\$ 6,64; ISS: R\$ 3,32; TSNR: R\$ 13,27; FUNSEG: R\$ 1,33; FERM-PJPE: R\$ 0,66; Total: R\$ 81,62. A base de cálculo sofre eventual atualização monetária nos termos do Código de Normas. O Oficial Substituto,  Marcos Vinicius Oliveira Xavier.

R-02/7.237. Em 13/março/2020. Protocolo: 6.922, em 13/03/2020. VENDA E COMPRA. Através da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada aos 26/07/2019, no Livro, Folhas e Cartório abaixo indicados, o proprietário: **ALTO DO MOURA VILLAGE**

- continua no verso -

EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, empresa estabelecida na rua Projetada, s/n, bairro Alto do Moura, em Caruaru/PE, representada por seu sócio gerente **EDSON FERNANDO MOSCOSO DE FRANÇA JÚNIOR**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador da CI.RG nº 3.219.657 SSP/PE, inscrito no CPF/MF nº 685.928.764-00, residente e domiciliado na rua Dr. Isaac Salazar, nº 45-B, apt. 402, bairro Tamarineira, cidade do Recife/PE, ora de passagem por esta cidade, conforme contrato social arquivado na JUCEPE sob nº 20136671942, protocolo nº 13/667194-2, **VENDEU o imóvel objeto desta Matrícula**, pelo preço de **R\$ 35.000,00** (trinta e cinco mil reais) a **ARAGÃO CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS E CASAS EIRELI**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.250.818/0001-96, estabelecido na rua Silvino Macedo, nº 172, bairro Maurício de Nassau, na cidade de Caruaru/PE, representada neste ato por sua administradora **LIVONETE BEZERRA ARAGÃO**, brasileira, solteira que declara não conviver em união estável, empresária, nascida em 30/01/1963, portadora da CI.RG nº 6138075/SSP-PE, inscrita no CPF/MF sob nº 562.017.024-15, residente e domiciliada na rua Albert Bruce Sabin, nº 70, Apto. 110, bairro Universitário, na cidade de Caruaru/PE, registrada legalmente por contrato social devidamente arquivado na JUCEPE sob NIRE nº 26.6.0020796-1. Valor Venal do Imóvel R\$ 40.156,20 (quarenta mil, cento e cinquenta e seis reais e vinte centavos). **DADOS DA ESCRITURA**: Lavrada às fls. 127/128v, do Livro 82-E, 1º Traslado, na Serventia Registral e Notarial de Panelas/PE, data acima indicada. **DOCUMENTOS APRESENTADOS NO ATO DE LAVRATURA DA ESCRITURA**: Pago ITBI no valor de R\$ 809,85 através da guia nº 23751/2019, recolhido sobre o valor venal indicado acima; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas nº192880455/2019, emitida em 26/12/2019, pela Justiça do Trabalho, válida até 22/06/2020. **Emitida DOI - SRF**. **CONDIÇÕES**: As constantes da referida escritura. Data de emissão da Guia SICASE: 02/12/2019. Adotada a tabela vigente à época da emissão da Guia SICASE. Selo digital nº 0159830.JUQ02202001.00104. Guia nº 0011382918. Custas: Emolumentos: R\$ 542,59; FERC: R\$ 63,83; ISS: R\$ 31,92; TSNR: R\$ 70,15; FUNSEG: R\$ 12,77; FERM-PJPE: R\$ 6,38; Total: R\$ 727,64. A base de cálculo sofreu eventual atualização monetária nos termos do Código de Normas. **O Oficial Substituto**,  **Marcos Vinicius Oliveira Xavier**.

Av-03/7.237. Em 10/setembro/2020. Protocolo: 8.168, em 27/08/2020. CONSTRUÇÃO. Pelo requerimento em forma legal, datado de 25/08/2020, o proprietário juntou: a) - Carta de **Habite-se**, **Alvará nº 0687/2020**, datada de 24/08/2020, referente ao Alvará de Licença de Regularidade de Obra nº 0818/2020, de 04/08/2020, emitido através do processo nº 3493/2019 de 20/12/2019, endereço da obra: um imóvel residencial nº 66, edificada no lote nº 02 (dois), da Quadra 28 (vinte e oito), do loteamento Alto do Moura Village, situado na Rua 2, bairro Alto do Moura, na cidade de Caruaru/PE, **constituída** por área de serviço, circulação, cozinha, garagem, 01 quarto, 01 suíte, 01 B.W.C social, 01 sala estar/jantar; b) - Extrato de Cadastro Imobiliário, datado de 25/08/2020, **AVERBA-SE, no imóvel desta matrícula**, a **CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL** em alvenaria medindo **55,09 m² (cinquenta e cinco metros quadrados e nove decímetros quadrados)**. Averbação Calculada sobre o valor venal do imóvel, avaliado em R\$ 1.622,67 (um mil, seiscentos e vinte e dois reais e sessenta e sete centavos), nos termos do art. 153 do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros do Estado de Pernambuco. Data de emissão da Guia SICASE: 26/08/2020. Adotada a tabela vigente à época da emissão da Guia SICASE. Selo digital nº 0159830.LAI07202001.03351. Guia nº 0012398009. Custas: Emolumentos: R\$ 60,99; FERC: R\$ 7,54; ISS: R\$ 3,43; TSNR: R\$ 5,57; FUNSEG: R\$ 1,37; FERM-PJPE: R\$ 0,69; Total: R\$79,59. A base de cálculo sofreu eventual atualização monetária nos termos do Código de Normas. **A Escrevente Autorizada**,  **Jally Layane de Souza Barreto**.

CNS: 15.983-0.



Livro 2 de Registro Geral

Matrícula n.º 7.237

Data: 10 de setembro de 2020

Ficha n.º 02

R-04/7.237. Em 24/novembro/2020. Protocolo: 8.857, em 10/11/2020. VENDA E COMPRA. Através do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda com força de escritura pública (SFH), abaixo indicado datado de 26/10/2020, devidamente assinado pelas partes, o proprietário **ARAGÃO CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS E CASAS EIRELI**, já qualificada, neste ato representada por Livonete Bezerra Aragão, brasileira, solteira, proprietária de microempresa, portadora da CI.RG nº 6138075 SSP/PE, expedida em 01/09/1998, inscrita no CPF nº 562.017.024-15, nascida em 30/01/1963, residente e domiciliada na rua Albert Bruce Sabin, nº 70, apt 110, bairro Universitário, na cidade de Caruaru/PE. **VENDEU o imóvel objeto desta matrícula**, pelo preço de **R\$ 160.000,00** (cento e sessenta mil reais), com decomposição da origem das parcelas indicadas ao final deste registro, a **DIANA ROSA FIDALGO WANDERLEY ZABEU DE ALMEIDA**, brasileira, divorciada e não convive em união estável, servidora pública estadual, portadora da CI.RG nº 7006313 SDS/PE, inscrita no CPF/MF nº 064.358.474-95, filha de Sérgio Pedro Zabeu e Ana Cristina Gomes Wanderley Zabeu, nascida em 21/01/1986, tendo como endereço eletrônico o e-mail dianawanderley@gmail.com, residente e domiciliada na Avenida Mestre Vitalino, nº 78, Qd 28, bairro Agamenom Magalhães, na cidade de Caruaru/PE. Valor de avaliação fiscal (ITBI): R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais). **TERMOS E CONDIÇÕES:** Os constantes do contrato que fica arquivado nesta serventia, por meio digital, junto com os documentos apresentados. **DADOS DO CONTRATO, OPERAÇÃO: TÍTULO DO CONTRATO:** CONTRATO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, MÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA – CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL FGTS/PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA – PCVA COM UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DA CONTA VINCULADA DO FGTS DO(S) DEVEDOR (ES). **NÚMERO DO CONTRATO:** 8.4444.2404869-9. **COMPOSIÇÃO DO PREÇO PAGO:**

Recursos Próprios:	R\$ 22.533,62
Recursos da conta vinculada do FGTS:	R\$ 3.853,38
Recursos de Financiamento concedido pelo Credor Fiduciário:	R\$ 128.000,00
Desconto concedido pelo FGTS/União:	R\$ 5.613,00

DOCUMENTOS APRESENTADOS: I) Comprovação de ITBI ISENTO, conforme guia nº 29143/2020 de 04/11/2020. II) Certidão Negativa de Tributos Municipais referente ao cadastro imobiliário nº 975196 expedida em 04/11/2020 pelo Município de Caruaru. III) As partes estão cientificadas da possibilidade de obtenção prévia no site do www.tst.jus.br da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos do art. 642-A da CLT. **CONDIÇÕES:** As constantes do referido contrato. **EMITIDA A DOI.** Selo digital nº 0159830.ZNK07201901.03995. Guia nº 0012742863. Custas: Emolumentos: R\$ 883,05; FERC: R\$ 109,14; ISS: R\$ 49,61; TSNR: R\$ 400,00; FUNSEG: R\$ 19,84; FERM-PJPE: R\$ 9,92; Total: R\$ 1.471,56. A base de cálculo sofreu eventual atualização monetária nos termos do Código de Normas. **A Escrevente Autorizada,** **Jally Layane de Souza Barreto.**

R-05/7.237. Em 24/novembro/2020. Protocolo: 8.857, em 10/11/2020. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Através do mesmo contrato objeto do registro anterior da presente matrícula, a proprietária **DIANA ROSA FIDALGO WANDERLEY ZABEU DE ALMEIDA**, já qualificada, na qualidade de devedor fiduciante, pelo valor da dívida abaixo indicado, **ALIENA(M) FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta matrícula para **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, pessoa jurídica de direito público, estabelecida no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Bloco A, Lote nº 3/4, PRESI/GECOL 21º Andar, bairro Asa Sul, na cidade de Brasília/DF, Instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto - Lei 759, de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1.259 de 19/02/1973, em garantia do empréstimo no valor de R\$ 128.000,00 conforme abaixo pormenorizado. **DEMAIS CLÁUSULAS, TERMOS E CONDIÇÕES:** As constantes do referido instrumento, arquivado eletronicamente nesta serventia. **DADOS DA OPERAÇÃO:**

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:	360 MESES -----	ENCARGO INICIAL:	R\$ 753,16-----
CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO (ART. 26, §2º DA LEI 9.514/97):	30 DIAS. -----		
DATA DE VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO:	01/12/2020 -----		
TAXA DE JUROS ANUAIS (%):	NOMINAL: 5.5000 -----	EFETIVA:	5.6407 -----
VALOR DA GARANTIA PARA PÚBLICO LEILÃO (ART. 24, VI, LEI 9.514/97):	R\$ 160.000,00 (CENTO E SESSENTA MIL REAIS) -----		

Selo digital nº 0159830.ZNL02201901.04947. Guia nº 0012742863. Custas: Emolumentos: R\$ 729,21; FERC: R\$ 90,13; ISS: R\$ 40,97; TSNR: R\$ 320,00; FUNSEG: R\$ 16,39; FERM-PJPE: R\$ 8,19; Total: R\$ 1.204,89. A base de cálculo sofreu eventual atualização monetária nos termos do Código de Normas. A Escrevente Autorizada, Lally Layane de Souza Barreto.

Av-06/7.237. Em 09/julho/2024. Protocolo: 24.909, em 09/07/2024. SOLICITAÇÃO DE PROCEDIMENTO. Requerimento datado de 16/05/2024, no qual a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, solicita o procedimento previsto no art. 26, § 1º da Lei 9.514/97, referente a alienação fiduciária incidente sob o R-5 da presente matrícula. Documentos reunidos no protocolo citado e arquivados eletronicamente. Dou fé. Selo digital nº 0159830.HRV05202402.02555. Guia nº 0019211432. Custas: Emolumentos: R\$ 75,45; FERC: R\$ 8,38; ISS: R\$ 4,19; TSNR: R\$ 16,77; FUNSEG: R\$ 1,68; FERM-PJPE: R\$ 0,84; Total: R\$ 107,31. A base de cálculo sofreu eventual atualização monetária nos termos do Código de Normas. () André Veloso Machado Guerra de Moraes – Oficial Titular; () Marcos Vinícius Oliveira Xavier – Oficial Substituto; (x) Elisama Sanguineto Beltrão Andrade – Oficiala Substituta; () Lavinia Fernandes Nascimento - Escrevente Autorizada. Elisama

Av-07/7.237. Em 16/dezembro/2024. Protocolo: 27.551, em 16/12/2024. ENCERRAMENTO DE PROCEDIMENTO. Procede-se ao ENCERRAMENTO do procedimento indicado no AV-06 da presente matrícula, tornando-o sem efeito, nos termos do artigo 1.091, §1º, do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros do Estado de Pernambuco. Documentos arquivados eletronicamente. Dou fé. Selo digital nº 0159830.QNS10202401.03760. Guia nº 0019211432. Custas: Emolumentos: R\$ 78,98; FERC: R\$ 8,78; ISS: R\$ 4,39; TSNR: R\$ 17,55; FUNSEG: R\$ 1,76; FERM-PJPE: R\$ 0,88; Total: R\$ 112,34. A base de cálculo sofreu eventual atualização monetária nos termos do Código de Normas. () André Veloso Machado Guerra de Moraes – Oficial Titular; () Marcos Vinícius Oliveira Xavier – Oficial Substituto; (x) Elisama Sanguineto Beltrão Andrade – Oficiala Substituta; () Lavinia Fernandes Nascimento - Escrevente Autorizada. Elisama

CNS: 15.983-0.

CNM Nº 159830.2.0007237-60



Livro 2 de Registro Geral

Matrícula n.º 7.237

Data: 16 de dezembro de 2024

Ficha n.º 03

Av-08/7.237. Em 16/dezembro/2024. Protocolo: 27.554, em 16/12/2024. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM FAVOR DO CREDOR FIDUCIÁRIO. Por meio do Requerimento abaixo indicado, formulado pelo CREDOR FIDUCIÁRIO, a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula foi **CONSOLIDADA** em favor do CREDOR FIDUCIÁRIO adiante indicado, em virtude de ter decorrido o prazo de 15 (quinze) dias sem que os fiduciantes-devedores tenham efetuado o pagamento das prestações e demais encargos em atraso.

CREDOR FIDUCIÁRIO:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL -----
DATA DO REQUERIMENTO:	06/11/2024 -----
Nº DA AV DO INÍCIO DO PROCEDIMENTO:	AV-06 -----
Nº DO REGISTRO DO CONTRATO:	R-05 -----
VALOR VENAL BASE DO ITBI:	R\$ 166.591,64. -----

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 como condição prévia à alienação do imóvel. **O PRESENTE IMÓVEL SOMENTE PODERÁ SER TRANSFERIDO OBSERVADO O PROCEDIMENTO DE LEILÃO DO ARTIGO 27 DA LEI 9.514/97 OU EM CASO DE LEILÃO FRUSTRADO COM A AVERBAÇÃO DE LEILÃO NEGATIVO.** Selo digital nº 0159830.QOH10202401.04153. Guia nº 0019211432. Custas: Emolumentos: R\$ 806,60; FERC: R\$ 89,62; ISS: R\$ 44,81; TSNR: R\$ 416,48; FUNSEG: R\$ 17,92; FERM-PJPE: R\$ 8,96; Total: R\$ 1.384,39. A base de cálculo sofreu eventual atualização monetária nos termos do Código de Normas. () André Veloso Machado Guerra de Moraes – Oficial Titular; () Marcos Vinicius Oliveira Xavier – Oficial Substituto; (X) Elisama Sanguineto Beltrão Andrade – Oficial Substituta; () Lavinia Fernandes Nascimento - Escrevente Autorizada.

Certifico e dou fé, **QUE TODOS OS ATOS DA PRESENTE MATRÍCULA ENCONTRAM-SE ASSINADOS NA ORIGINAL** e que conforme o artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/1973, esta cópia digitalizada, por mim rubricada, objeto da **MATRÍCULA nº 7.237**, confere com os dados arquivados neste Serviço Registral. Caruaru-PE, 16 (dezesesseis) de dezembro de 2024 (dois mil e vinte e quatro). **Pago Emolumentos R\$ 40,12, FERC R\$ 4,46, ISS R\$ 2,23, TSNR R\$ 8,92, FUNSEG R\$ 0,89, FERM-PJPE R\$ 0,45. Total R\$ 57,07. Selo Digital de Fiscalização 0159830.QPE10202401.00722.** Consulte a validade do selo no site - www.tjpe.jus.br/selodigital. () André Veloso Machado Guerra de Moraes (Oficial Titular); () Marcos Vinicius Oliveira Xavier; (Substituto); () Elisama Sanguineto Beltrão Andrade; (Substituta); () Lavinia Fernandes Nascimento (Escrevente)_____.





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 4T8DG-3AKJ8-WEKYH-4YRLP

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

Elisama Sanguineto Beltrao Andrade (CPF 067.059.974-35)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/4T8DG-3AKJ8-WEKYH-4YRLP>

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

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