



CARTÓRIO DE IGARASSU/PE – OFÍCIO ÚNICO TABELIONATO E REGISTRO PÚBLICOS

Bel. Hélio Guido Castro Santoianni – Tabelião e Registrador

Endereço: Rua Joaquim Nabuco, nº 105, Centro, Igarassu/PE – Fone/Fax: (81) 3543-0013 / 3543-1099 / 3543-1624 – celular: 9-9927-3692
– e-mail: cartorioigarassu-pe@hotmail.com

CERTIDÃO DIGITAL DE INTEIRO TEOR

CERTIDÃO - Certifico a requerimento de parte interessada, protocolado sob nº 90742 que, após as buscas de praxe, verifiquei constar no livro 02, ficha 01, a **MATRICULA Nº 24766** datada de 17 de Março de 2023 e respectivos atos registraes do seguinte teor:

Imóvel: Apartamento nº 101 (cento e um) localizado no Pavimento Superior, integrante do CONJUNTO RESIDENCIAL SOBRAL, situado a Rua Ouro Velho, nº 01, Bairro Agamenon Magalhães, na Cidade de Igarassu/PE, composto de: 01 (uma) varanda, 01 (uma) sala, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) BWC, 01 (uma) circulação, 01 (uma) cozinha/área de serviço, com uma área útil de **50,94m²** (cinquenta vírgula noventa e quatro metros quadrados), com uma área comum de 4,765m², com direito a uma vaga de estacionamento no interior do terreno, e uma fração ideal de terreno de 0,22962 (zero vírgula dois dois nove seis dois) do **Lote de terreno próprio nº 01 (um), da Quadra "D" (quarta letra do alfabeto), do LOTEAMENTO ELDORADO**, medindo 20,15m (vinte vírgula quinze metros) em dois segmentos de 15,32m e 4,83m de frente e 11,39m (onze vírgula trinta e nove metros) de fundos, por 17,76m (dezessete vírgula setenta e seis metros) do lado direito e 20,00m (vinte metros) do lado esquerdo, totalizando uma área de **300,28m²** (trezentos vírgula vinte e oito metros quadrados), fica de esquina e do lado ímpar do logradouro; limitando-se pela **frente** com a Rua Ouro Velho; pelos **fundos** com o lote nº 21, da mesma quadra e loteamento; pelo lado **direito** com a Rua Santa Terezinha; e pelo lado **esquerdo** com o lote nº 02, da mesma quadra e loteamento. Imóvel este inscrito na Prefeitura Municipal de Igarassu-PE, sob o nº **1.5055.334.01.0015.0003.5** - Sequencial: **1055953.1**.

Proprietário: LUSOBRAS INCORPORAÇÃO E SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA, com sede à Av. Bernardo Vieira de Melo, nº 1243, Loja 18, Piedade, na Cidade do Jaboatão dos Guararapes/PE, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.732.910/0001-20.

Registro Anterior: Livro nº 02, sob o nº R-10 (Compra e Venda), Matrícula nº 20.017, de 19/09/2022; estando registrada a Instituição de Condomínio sob o nº R-12, Matrícula 20.017, em 17 de março de 2023. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Manuel José da Silva Filho, Oficial Substituto, mandei digitar e subscrevi.

AV-1 - MAT. 24766 - APONT. 36781. Igarassu, 17 de março de 2023. **CONSTRUÇÃO.** Procedo, nesta data, a averbação do Apartamento residencial objeto da presente matrícula, componente do **"CONJUNTO RESIDENCIAL SOBRAL"**, a que alude a matrícula supra, nos termos do requerimento, firmado em 24 de fevereiro de 2023, por **LUSOBRAS INCORPORAÇÃO E SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA**, já qualificada e legalmente representada, e à vista do Alvará de Habite-se, expedido em 17 de fevereiro de 2023, pelo DECONUR - Departamento Municipal de Planejamento e Controle Urbano de Igarassu-PE. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Manuel José da Silva Filho, Oficial Substituto, mandei digitar e subscrevi.

AV-2 - MAT. 24766 - APONT. 36781. Igarassu, 17 de março de 2023. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL.** Procedo, nesta data, nos termos do requerimento firmado em 24 de fevereiro de 2023, e à vista da Ficha do Imóvel, expedida em 17 de março de 2023, pela Prefeitura Municipal de Igarassu-PE, a averbação para constar o número da Inscrição Municipal do imóvel a que alude a matrícula supra, **que é o de início**

CNM Nº: 130583.2.0024766-72



SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO:

0130583.EJS06202603.00195

Data: 02/07/2026 13:36:32 SICASE Nº: 0025404161

Emol.: R\$ 57,82, TSNR: R\$ 12,85, FERC: R\$ 6,42, FERM: R\$ 0,64,

FUNSEG: R\$ 1,28, ISS: R\$ 1,28, TOTAL: R\$ 80,29

Consulte autenticidade em <http://tjpe.jus.br/selodigital>

mencionado. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Manuel José da Silva Filho, Oficial Substituto, mandei digitar e subscrevi.

AV-3 - MAT. 24766 - APONT. 36781. Igarassu, 17 de março de 2023. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.** Procedo nesta data, a averbação para constar que a ESTIPULAÇÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO **"CONJUNTO RESIDENCIAL SOBRAL"**, encontra-se registrada neste Cartório, no Livro Auxiliar nº 03, sob o nº **2.751**, em 17 de março de 2023. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Manuel José da Silva Filho, Oficial Substituto, mandei digitar e subscrevi.

R-4 - MAT. 24766 - APONT. 37110. Igarassu, 20 de abril de 2023. **COMPRA E VENDA.** Procedo-se a este registro para constar que o imóvel da presente matrícula foi adquirido por **MAURICEIA ROBERTA GALDINO**, brasileira, solteira, declarando não manter união estável, secretária, nascida em 15/03/1977, portadora da Cédula de Identidade R.G. 7.589.002-SDS/PE e inscrita no CPF/MF sob o nº 688.157.861-04, residente e domiciliada à Rua Anambé, nº 461, casa 02, Centro, nesta Cidade de Igarassu-PE, por compra feita a **LUSOBRAS INCORPORAÇÃO E SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA**, acima qualificada e legalmente representada, figurando como CREDORA, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3-4, em Brasília-DF, filial neste Estado e Agência Igarassu, nesta Cidade de Igarassu-PE, representada por seu Gerente, Almanir Nascimento da Silva, brasileiro, solteiro, economiário, portador da Carteira Nacional de Habilitação CNH nº 06151894253-DETRAN/PE e inscrito no CPF/MF sob o nº 050.174.304-90, com endereço comercial nesta Cidade de Igarassu-PE, conforme Procuração que fica arquivada neste Cartório, nos termos do Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), datado de 04 de abril de 2023, com força de Escritura Pública na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966. Valor da compra e venda e forma de pagamento: **R\$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais)**. Recursos próprios: R\$ 34.345,29. Desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União: R\$ 10.999,00. Financiamento concedido pela Credora Fiduciária: R\$ 109.655,71; objeto do assentamento seguinte. Demais condições previstas no mencionado contrato. Recolhido em favor da Prefeitura Municipal de Igarassu-PE, o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, pago em 05/04/2023, no valor de R\$ 1.004,89. Valor de avaliação: R\$ 155.000,00. **DOCUMENTOS ARQUIVADOS:** o citado contrato, a guia de pagamento, a certidão de quitação do ITBI nº 012.474 e a notificação de lançamento do ITBI nº 100494234, expedido pela Prefeitura Municipal de Igarassu-PE, e demais documentos previstos em Lei. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Ana Cláudia Santos Lima, Oficiala Substituta, mandei digitar e subscrevi.

R-5 - MAT. 24766 - APONT. 37110. Igarassu, 20 de abril de 2023. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Procedo-se a este registro para constar que a Adquirente, **MAURICEIA ROBERTA GALDINO**, acima qualificada, na qualidade de devedora fiduciante da importância de **R\$ 109.655,71 (cento e nove mil, seiscentos e cinquenta e cinco reais e setenta e um centavos)**, alienou fiduciariamente o imóvel da presente matrícula à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3-4, em Brasília-DF, filial neste Estado e Agência Igarassu, nesta Cidade de Igarassu-PE, representada por seu Gerente, Almanir Nascimento da Silva, já qualificado no R-4 acima, conforme Procuração que fica arquivada neste Cartório, em **GARANTIA DO FINANCIAMENTO** desse mesmo valor de R\$ 109.655,71, que deverá ser amortizado em 360 meses. Origem dos Recursos: FGTS. Modalidade: Aquisição de Imóvel Novo. Valor da Dívida: R\$ 109.655,71. Valor da Garantia: R\$ 155.000,00. Sistema de Amortização: Price. Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR. Enquadramento: SFH. Prazo, em meses de amortização: 360. Taxa de Juros Contratada (% a.a.):

CNM Nº: 130583.2.0024766-72



SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO:

0130583.EJS06202603.00195

Data: 02/07/2026 13:36:32 SICASE Nº: 0025404161

Emol.: R\$ 57,82, TSNR: R\$ 12,85, FERC: R\$ 6,42, FERM: R\$ 0,64,

FUNSEG: R\$ 1,28, ISS: R\$ 1,28, TOTAL: R\$ 80,29

Consulte autenticidade em <http://tjpe.jus.br/selodigital>

Nominal: 4,2500. Efetiva: 4.3337. Taxa de Juros Contratada (% a.m.): Nominal: 0,3536. Efetiva: 0,3542. Encargo Mensal Inicial: Prestação (a+j): R\$ 539,44. Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 48,06. Tarifa de Administração - TA: R\$ 0,00. Total: R\$ 587,50. Vencimento do primeiro encargo mensal: 03/05/2023. Reajuste dos encargos: de acordo com item 4, do contrato que ora se registra. Prazo de Carência para expedição da intimação, mora e inadimplemento previsto no artigo 26, paragrafo 2, da Lei nº 9514/97 e o de 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, tudo de acordo com o Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), com caráter de Escritura Pública, especificado no R-4 acima. Demais condições constantes no mencionado contrato que faz parte integrante deste registro. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Ana Cláudia Santos Lima, Oficiala Substituta, mandei digitar e subscrevi.

AV-6 - MAT. 24766 - APONT. 46875. Igarassu, 27 de novembro de 2025. **SOLICITAÇÃO DE PROCEDIMENTO.** Requerimento nº 643167/2025, datado de 10 de novembro de 2025, no qual a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acima qualificada e legalmente representada, solicita o procedimento previsto no art. 26, §1º da Lei 9.514/97, referente à **Alienação Fiduciária incidente sobre o R-5 da presente matrícula.** Documentos reunidos no protocolo citado e arquivados eletronicamente. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Carlos Frederico Moura Santoianni, Oficial Substituto, mandei digitar e subscrevi.

AV-7 - MAT. 24766 - APONT. 46875. Igarassu, 25 de fevereiro de 2026. **DECURSO DO PRAZO.** Procede-se à presente averbação para constar que, no curso do procedimento indicado no **AV-6** da presente matrícula, após a devida intimação dos devedores, 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. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Carlos Frederico Moura Santoianni, Oficial Substituto, mandei digitar e subscrevi.

R-8 - MAT. 24766 - APONT. 49489. Igarassu, 30 de junho de 2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE.** Procede-se a este registro nos termos do Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), datado de 04 de abril de 2023, lançado no R-4 acima, que tendo em vista o decurso do prazo sem a purgação da mora por parte do fiduciante, conforme certidão expedida pelo Oficial Registrador, e mediante a prova de recolhimento do imposto de transmissão inter vivos, verificou-se a **consolidação da propriedade** em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3-4, em Brasília-DF, filial neste Estado. Recolhido o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, em 13/04/2026, no valor de R\$ 3.299,43 + R\$ 161,30 (acréscimos) R\$ 3.390,73 (total). Valor de avaliação: R\$ 161.288,56. **DOCUMENTOS ARQUIVADOS:** o citado contrato, a guia de pagamento do ITBI e a Certidão de Quitação nº 025.608, expedidas pela Prefeitura Municipal de Igarassu/PE. **RESTRIÇÃO:** Sobre a propriedade ora consolidada, incide a **RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE** decorrente do art. 27 da Lei nº 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. Recolhida ao Tribunal de Justiça de Pernambuco a Taxa pela Utilização dos Serviços Notariais ou de Registros - TSNR, instituída pela Lei Estadual nº 11.404, de 19 de dezembro de 1996, alterada pela Lei nº 12.978, de 28 de dezembro de 2005, (TSNR: R\$ 403,22; FERC: R\$ 286,47; FERM: R\$ 28,65; FUNSEG: R\$ 57,29; ISS: R\$ 57,29; Emolumentos: R\$ 2.578,21; Total: R\$ 3.411,13), recolhido através da Guia do Sistema de Arrecadação das Serventias Extrajudiciais - SICASE nº **0025404161**. O

CNM Nº: 130583.2.0024766-72



SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO:

0130583.EJS06202603.00195

Data: 02/07/2026 13:36:32 SICASE Nº: 0025404161

Emol.: R\$ 57,82, TSNR: R\$ 12,85, FERC: R\$ 6,42, FERM: R\$ 0,64,

FUNSEG: R\$ 1,28, ISS: R\$ 1,28, TOTAL: R\$ 80,29

Consulte autenticidade em <http://tjpe.jus.br/selodigital>

referido é verdade, dou fé. Eu, a) Carlos Frederico Moura Santoianni, Oficial Substituto, mandei digitar e subscrevi.

O referido é verdade; dou fé. Recolhida ao Tribunal de Justiça de Pernambuco, a Taxa pela Utilização dos Serviços Notariais ou de Registros - TSNR e seus consectários, instituída pela Lei Estadual nº 11.404, de 19 de dezembro de 1996, alterada pela Lei nº 12.978, de 28 de dezembro de 2005; (TSNR: R\$ 12,85; FERC: R\$ 6,42; FERM: R\$ 0,64; FUNSEG: R\$ 1,28; ISS: R\$ 1,28; Emolumentos: R\$ 57,82; Total: R\$ 80,29), através da Guia do Sistema de Controle de Arrecadação das Serventias Extrajudiciais - SICASE nº 0025404161. Válido somente com o selo Eletrônico de Fiscalização 0130583.EJS06202603.00195. Consultar autenticidade em <http://www.tjpe.jus.br/selodigital>.

IGARASSU-PE, 02 DE JULHO DE 2026

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE

(MP 2.200-2/2001 e Art. 129, §4º, do CNSNR-PE)

CNM Nº: 130583.2.0024766-72



SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO:

0130583.EJS06202603.00195

Data: 02/07/2026 13:36:32 SICASE Nº: 0025404161

Emol.: R\$ 57,82, TSNR: R\$ 12,85, FERC: R\$ 6,42, FERM: R\$ 0,64,

FUNSEG: R\$ 1,28, ISS: R\$ 1,28, TOTAL: R\$ 80,29

Consulte autenticidade em <http://tjpe.jus.br/selodigital>



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: YGV4U-6UEN4-AY4PQ-BRWNG

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

HELIO GUIDO CASTRO SANTOIANI (CPF ***.459.554-**))

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/YGV4U-6UEN4-AY4PQ-BRWNG>

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

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