



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 90684 que, após as buscas de praxe, verifiquei constar no livro 02, ficha 01, a **MATRICULA Nº 26431** datada de 23 de Julho de 2024 e respectivos atos registraes do seguinte teor:

Imóvel: Apartamento residencial nº 104 (cento e quatro), localizado no Pavimento Superior, integrante do CONJUNTO RESIDENCIAL SABINO, situado à Estrada Comercial do Pitanga, nº 01, bairro Agamenon Magalhães, nesta Cidade de Igarassu/PE, composto de: 01 (uma) varanda, 01 (uma) sala de estar, 02 (dois) dormitórios sociais, BWC, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviço, medindo uma área útil (construída) de **52,15m²** (cinquenta e dois vírgula quinze metros quadrados), com uma área de uso comum de 3,59m², dispondo ainda, de uma (01) vaga de garagem, identificada pelo nº da unidade habitacional medindo 2,20 por 5,00m, totalizando 11,00m², e uma fração ideal de terreno de 0,0888 (zero vírgula zero oito oito) do **Lote de terreno próprio nº 01 (hum), desmembrado do antigo Engenho Monjope**, medindo 16,87m (dezesseis vírgula oitenta e sete metros) em dois segmentos de 10,85 metros e 6,05 metros de frente, 16,13m (dezesseis vírgula treze metros) de fundos, por 45,69m (quarenta e cinco vírgula sessenta e nove metros) em dois segmentos de 8,95 metros e 36,74 metros do lado direito, e 42,37m (quarenta e dois vírgula trinta e sete metros) do lado esquerdo, totalizando uma área de 750,11m² (setecentos e cinquenta vírgula onze metros quadrados); limitando-se pela **frente** com a Estrada Comercial do Pitanga; **fundos** com o Lote nº 08 ora desmembrado; lado **direito** com servidão de passagem e a Granja Machado; e lado **esquerdo** com o Lote nº 02 ora desmembrado; fica de esquina e do lado par do logradouro. Imóvel este inscrito na Prefeitura Municipal de Igarassu-PE, sob o nº **1.5055.255.01.0017.0010.0** - Sequencial: **1057520.0**.

Proprietário: A.S. FERREIRA CONSTRUTORA, com sede à Rua Shalon, nº 28, Apartamento 02, Lote 28, Quadra D, Inhamã, nesta Cidade de Igarassu/PE, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.159.049/0001-40.

Registro Anterior: Livro nº 02, Ficha 01v/02, sob o nº R-3 (Compra e Venda), Matrícula nº 18.645, em 12 de junho de 2024; estando a Instituição de Condomínio registrado, sob o nº 4, Matrícula nº 18.645, em 23 de julho de 2024. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Manuel José da Silva Filho, Oficial Substituto, mandei digitar e subscrevi.

AV-1 - MAT. 26431 - APONT. 41291. Igarassu, 23 de julho de 2024. **CONSTRUÇÃO.** Procedo, nesta data, a averbação do apartamento residencial objeto da presente matrícula, componente do **"CONJUNTO RESIDENCIAL SABINO"**, a que alude a matrícula supra, nos termos do requerimento, firmado em 05 de julho de 2024, por **A.S. FERREIRA CONSTRUTORA ME**, já qualificada e legalmente representada, e à vista do Alvará de Habite-se, expedido em 03 de julho de 2024, 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. 26431 - APONT. 41291. Igarassu, 23 de julho de 2024. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL.** Procedo, nesta data, nos termos do requerimento firmado em 05 de julho de 2024, e à vista do Alvará de Habite-se, expedido em 03 de julho de 2024, pelo DECONUR - Departamento Municipal de Planejamento e Controle Urbano 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 mencionado. O referido é verdade,

CNM Nº: 130583.2.0026431-24



SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO:

0130583.SCW07202602.00227

Data: 14/07/2026 14:54:53 SICASE Nº: 0025387333

Emol.: R\$ 80,63, TSNR: R\$ 17,92, FERC: R\$ 8,96, FERM: R\$ 0,90,

FUNSEG: R\$ 1,79, ISS: R\$ 1,79, TOTAL: R\$ 111,99

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

dou fé. Eu, a) Manuel José da Silva Filho, Oficial Substituto, mandei digitar e subscrevi.

AV-3 - MAT. 26431 - APONT. 41291. Igarassu, 23 de julho de 2024. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**. Procede nesta data, a averbação para constar que a **ESTIPULAÇÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO "CONJUNTO RESIDENCIAL SABINO"**, encontra-se registrada neste Cartório, no Livro Auxiliar nº 03, sob o nº **2.909**, em 23 de julho de 2024. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Manuel José da Silva Filho, Oficial Substituto, mandei digitar e subscrevi.

R-4 - MAT. 26431 - APONT. 42967. Igarassu, 23 de janeiro de 2025. **COMPRA E VENDA**. Procede-se a este registro para constar que o imóvel da presente matrícula foi adquirido por **NILTON RODRIGUES DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, declarando não manter união estável, nascido em 14/04/1992, consultor de vendas, portador da Carteira Nacional de Habilitação CNH nº 06473417453-DETRAN/PE e inscrito no CPF/MF sob o nº 103.420.064-01, residente e domiciliado à Rua Cajazeiras, Apto. 303, Bloco 11, Biquinha, na Cidade da Ilha de Itamaracá-PE, por compra feita a **A. S. FERREIRA CONSTRUTORA**, com sede à Rua Shalon, nº 28, Apto. 02, Inhamã, nesta Cidade de Igarassu/PE, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.159.049/0001-40, legalmente representada, e 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 Casa Forte, na Cidade do Recife-PE, representada por sua gerente, Larissa Ribeiro Souza, brasileira, solteira, bancária, portadora da Cédula de Identidade R.G. nº 7.098.536-SDS/PE e inscrita no CPF/MF sob o nº 068.827.084-01, com endereço comercial na Cidade do Recife-PE, conforme Procuração e substabelecimentos públicos que ficam arquivados neste Cartório, nos termos do Contrato por Instrumento Particular, de Venda e Compra de Imóvel Residencial, Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida nº 8.4444.3674930-1, datado de 19 de dezembro de 2024, 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\$ 187.000,00 (cento e oitenta e sete mil reais)**. Recursos próprios: R\$ 27.390,00. Desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União: R\$ 10.010,00. Financiamento concedido pela Credora Fiduciária: R\$ 149.600,00; 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 26/12/2024, no valor de R\$ 1.125,34. Valor de avaliação: R\$ 187.000,00. **DOCUMENTOS ARQUIVADOS:** o citado contrato, a certidão de quitação do ITBI nº 018.749 e a notificação de lançamento do ITBI nº 102043248, expedido pela Prefeitura Municipal de Igarassu-PE, e demais documentos previstos em Lei. 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\$ 467,50; FERC R\$ 149,29; FERM R\$ 14,93; FUNSEG R\$ 29,86; ISS R\$ 29,86; Emolumentos R\$ 1.343,63; Total R\$ 2.035,07), recolhido através da Guia do Sistema de Arrecadação das Serventias Extrajudiciais - SICASE nº **0021584784**. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Ana Claudia Santos Lima, Oficiala Substituta, mandei digitar e subscrevi.

R-5 - MAT. 26431 - APONT. 42967. Igarassu, 23 de janeiro de 2025. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**. Procede-se a este registro para constar que o Adquirente, **NILTON RODRIGUES DOS SANTOS**, acima qualificado, na qualidade de devedor fiduciante da importância de **R\$ 149.600,00 (cento e quarenta e nove mil e seiscentos reais)**, 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 Casa Forte, na Cidade do Recife-PE, representada por sua gerente, Larissa Ribeiro Souza, já qualificada no R-4 acima, conforme Procuração e substabelecimentos públicos que ficam arquivados neste Cartório, em **GARANTIA DO FINANCIAMENTO** desse mesmo valor de R\$

CNM Nº: 130583.2.0026431-24



SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO:

0130583.SCW07202602.00227

Data: 14/07/2026 14:54:53 SICASE Nº: 0025387333

Emol.: R\$ 80,63, TSNR: R\$ 17,92, FERC: R\$ 8,96, FERM: R\$ 0,90,

FUNSEG: R\$ 1,79, ISS: R\$ 1,79, TOTAL: R\$ 111,99

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

149.600,00, que deverá ser amortizado em 420 meses. Origem dos Recursos: FGTS. Modalidade: Aquisição de Imóvel Novo. Valor da Dívida: R\$ 149.600,00. Valor da Garantia: R\$ 187.000,00. Sistema de Amortização: PRICE. Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR. Enquadramento: SFH. Prazo, em meses de amortização: 420. Taxa de Juros Contratada (% a.a.): Nominal: 5,2500. Efetiva: 5,3781. Taxa de Juros Contratada (% a.m.): Nominal e Efetiva: 0,4375. Encargo Mensal Inicial: Prestação (a+j): R\$ 779,03. Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 29,43. Tarifa de Administração - TA: R\$ 25,00. Total: R\$ 833,46. Vencimento do primeiro encargo mensal: 20/01/2025. Reajuste dos encargos: conforme item 4, do contrato que ora se registra. Prazo de Carência para expedição da intimação, mora e inadimplemento previsto no artigo 26, parágrafo 2, da Lei nº 9514/97 e o de 15 (quinze) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, tudo de acordo com o Contrato por Instrumento Particular, de Venda e Compra de Imóvel Residencial, Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida nº 8.4444.3674930-1, com caráter de Escritura Pública, especificado no R-4 acima. Demais condições constantes no mencionado contrato que faz parte integrante deste registro. 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\$ 374,00; FERC R\$ 149,29; FERM R\$ 14,93; FUNSEG R\$ 29,86; ISS R\$ 29,86; Emolumentos R\$ 1.343,63; Total R\$ 1.941,57, recolhido através da Guia do Sistema de Arrecadação das Serventias Extrajudiciais - SICASE nº 0021584784.0 referido é verdade, dou fé. Eu, a) Ana Claudia Santos Lima, Oficiala Substituta, mandei digitar e subscrevi.

AV-6 - MAT. 26431 - APONT. 45624. Igarassu, 11 de setembro de 2025. **SOLICITAÇÃO DE PROCEDIMENTO**. Requerimento nº 621770/2025, datado de 26 de agosto de 2025, no qual a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acima qualificada e legalmente representada, solicita o procedimento previsto no art. 26, §1º da Lei nº 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. 26431 - APONT. 45624. Igarassu, 11 de março 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. 26431 - APONT. 49452. Igarassu, 30 de junho de 2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE**. Procede-se a este registro nos termos do Contrato por Instrumento Particular, de Venda e Compra de Imóvel Residencial, Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida nº 8.4444.3674930-1, datado de 19 de dezembro de 2024, 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 15/04/2026, no valor de R\$ 3.827,04. Valor de avaliação: R\$ 191.169,02. **DOCUMENTOS ARQUIVADOS**: o citado contrato, a guia de pagamento do ITBI e a Certidão de Quitação nº 025.611, 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

CNM Nº: 130583.2.0026431-24



SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO:

0130583.SCW07202602.00227

Data: 14/07/2026 14:54:53 SICASE Nº: 0025387333

Emol.: R\$ 80,63, TSNR: R\$ 17,92, FERC: R\$ 8,96, FERM: R\$ 0,90,

FUNSEG: R\$ 1,79, ISS: R\$ 1,79, TOTAL: R\$ 111,99

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

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\$ 477,92; FERC: R\$ 334,96; FERM: R\$ 33,50; FUNSEG: R\$ 66,99; ISS: R\$ 66,99; Emolumentos: R\$ 3.014,68; Total: R\$ 3.995,04), recolhido através da Guia do Sistema de Arrecadação das Serventias Extrajudiciais - SICASE nº **0025387333**. O 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\$ 17,92; FERC: R\$ 8,96; FERM: R\$ 0,90; FUNSEG: R\$ 1,79; ISS: R\$ 1,79; Emolumentos: R\$ 80,63; Total: R\$ 111,99), através da Guia do Sistema de Controle de Arrecadação das Serventias Extrajudiciais - SICASE nº 0025387333. Válido somente com o selo Eletrônico de Fiscalização 0130583.SCW07202602.00227. Consultar autenticidade em <http://www.tjpe.jus.br/selodigital>.

IGARASSU-PE, 14 DE JULHO DE 2026

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE

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

CNM Nº: 130583.2.0026431-24



SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO:

0130583.SCW07202602.00227

Data: 14/07/2026 14:54:53 SICASE Nº: 0025387333

Emol.: R\$ 80,63, TSNR: R\$ 17,92, FERC: R\$ 8,96, FERM: R\$ 0,90,

FUNSEG: R\$ 1,79, ISS: R\$ 1,79, TOTAL: R\$ 111,99

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



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: WFSKE-DYSVH-4BQDY-Q5F5P

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/WFSKE-DYSVH-4BQDY-Q5F5P>

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

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