



## 1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL - PAULISTA/PE

**Bel. Paulo de Siqueira Campos - Titular**

Av. Mal. Floriano Peixoto, 76, Centro - Paulista/PE - CEP: 53.401-460 - C.N.P.J. Nº 11.547.981/0001-08  
Fone: (81) 3010-9001 - CNS: 07755-2 - [www.1snrpaulista.com.br](http://www.1snrpaulista.com.br)

### CERTIDÃO DIGITAL - INTEIRO TEOR

CERTIFICO a requerimento de CAIXA ECONOMICA FEDERAL, inscrito(a) sob o nº 00.360.305/0001-04, conforme protocolo nº 392450, que após as buscas nas Fichas deste 1º Serviço Registral, delas verifiquei constar, que a matrícula nº 71927, CNM nº 077552.2.0071927-98, contém o seguinte teor:

#### REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS PAULISTA - PERNAMBUCO - BRASIL

MATRÍCULA Nº 71927

Dados do Imóvel: Fração ideal equivalente a 0,0078403, relacionada ao lote de terreno próprio nº 6A (seis A), situado na rua Pescador José dos Reis Santana, resultante do remembramento dos lotes nºs 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19, da quadra M, componente do loteamento Santa Ângela, localizado no bairro de Nossa Senhora do Ó, em zona urbana deste município; medindo o referido lote 107,02m de frente, 107,96m de fundo, por 58,00m de comprimento do lado esquerdo e 69,70m do lado direito, em dois segmentos de reta, o primeiro medindo 38,00m e o segundo medindo 31,70m, perfazendo uma área de 6.242,46m²; que corresponderá ao apartamento em fase de construção nº 002 (dois), do pavimento térreo, do bloco 04 (quatro), integrante do empreendimento imobiliário "Residencial Vila Madrid", situado na rua Pescador José dos Reis Santana, s/nº, a ser composto por: terraço/varanda, sala para dois ambientes, circulação, 02 (dois) quartos, um bwc social com duas portas, sendo uma reversível para um quarto, cozinha, área de serviço, além de uma vaga de estacionamento de veículo não vinculada à unidade habitacional; o qual terá uma área real total de 62,75m², sendo 46,47m² de área privativa e 16,28m² de área de uso comum; cadastrado na Prefeitura desta cidade sob o nº 4.4165.038.03.0139.0098.6 - sequencial nº 1857639.7.

Dados do Proprietário: Vila Madrid Empreendimentos Imobiliários SPE EIRELI, inscrita no CNPJ sob o nº 27.014.996/0001-40, com sede na avenida Antônio de Góes, nº 742, Empresarial Jopin, sala 201-A, no bairro do Pina, na cidade do Recife/PE.

Registro Anterior: R-2 (compra do terreno) em 26.12.2017, R-3 (memorial de



incorporação) em 25.05.2018, AV-4 (regime de patrimônio de afetação) em 24.07.2018, AV-8 (revalidação da incorporação imobiliária), AV-9 (rerratificação do memorial de incorporação) e AV-10 (revalidação do regime de patrimônio de afetação) em 02.07.2019, R-11 (hipoteca) em 26.08.2019 e AV-130 (baixa de hipoteca) em 22.01.2021, todos da matrícula nº 66564, deste Serviço Registral; dou fé. Paulista, 22 de janeiro de 2021. Eu, Raphael Guimarães Silva, escrevente o digitei. Eu, Paulo de Siqueira Campos, oficial o subscrevo digitalmente.

R-1 - 71927 - "COMPRA E VENDA" - Apontado sob o nº 199678, do Protocolo Eletrônico, em 10.12.2020 - Nos termos do contrato 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 (PCVA) - recursos do FGTS com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do devedor, sob o nº 8.7877.0995772-0, datado de 18.11.2020; o imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido por LUIZ CLAUDIO DE OLIVEIRA SANTOS, brasileiro, solteiro, não convivente em união estável, auxiliar de escritório, identidade nº 5.056.718-SDS/PE e CPF nº 029.929.364-56, residente na rua Olavo Bilac, nº 648, apartamento 201, no bairro de Jardim Atlântico, na cidade de Olinda/PE; havido por compra feita a Vila Madrid Empreendimentos Imobiliários SPE EIRELI, já qualificada, representada por seus administradores não sócios, Flávio Margolis Ribeiro, CPF nº 047.084.814-62, e Luiz Augusto Machado Costa Taboas Filho, CPF nº 040.091.444-16; pelo preço pactuado de R\$ 151.000,00, pago da seguinte forma: R\$ 42.260,28, correspondente ao valor dos seus recursos próprios; R\$ 800,00, correspondente ao valor dos recursos da conta vinculada do FGTS; R\$ 21.090,00, correspondente ao valor dos recursos concedidos na forma de desconto pelo FGTS/União; e R\$ 86.849,72, correspondente ao valor do financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal; cuja transação contratada destina-se à aquisição do terreno (fração) e construção da correspondente unidade habitacional, sendo que, do preço total pactuado, R\$ 6.048,64 corresponde ao valor da compra do terreno (fração) e o restante corresponde a respectiva construção, com prazo para término até a data de 29.08.2022. Avaliação fiscal - R\$ 150.000,00. Emitida a D.O.I.. Foram apresentados e nesta Serventia ficam arquivados os documentos que satisfazem as exigências da Lei nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86, inclusive a Certidão de Quitação de I.T.B.I. nº 007.864, expedida pela Secretaria de Finanças da Prefeitura desta cidade em 12.01.2021, tendo sido recolhido o valor de R\$ 2.131,50, em paga em 09.12.2020. Dispensada a apresentação da Certidão Negativa de Domínio da União, conforme art. 1.236, § 4º, do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Pernambuco. Na forma do artigo 967, § 7º do Provimento nº 20/2009, da CGJ/PE, a instituição financeira declara que os documentos pessoais dos adquirentes, foram apresentados, devidamente analisados e arquivados naquela instituição. Foi procedida a consulta do CPF/CNPJ das partes junto à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em cumprimento ao Provimento nº 39/2014 do CNJ, de 25.07.2014, obtendo resultados negativos, conforme códigos hash a seguir: 657b.10cf.df9a. 47f5.224d.d8de.7bb3. 7590.d58a.e3c0 (Vila Madrid Empreendimentos Imobiliários SPE EIRELI); e, cb7e.7b5c.6469.32f1.237b.9ec5.dd97. 3e60.3c30.45d5 (Luiz Claudio de Oliveira Santos). Emol.: R\$ 857,40, T.S.N.R.: R\$ 377,50, FERM: R\$ 9,63, FUNSEG: R\$ 19,27, FERC: R\$ 105,97, e ISS: R\$ 19,27 (redução de 50% - Lei nº 14.118/2021). Guia do SICASE



## 1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL - PAULISTA/PE

**Bel. Paulo de Siqueira Campos - Titular**

Av. Mal. Floriano Peixoto, 76, Centro - Paulista/PE - CEP: 53.401-460 - C.N.P.J. Nº 11.547.981/0001-08  
Fone: (81) 3010-9001 - CNS: 07755-2 - [www.1snrpaulista.com.br](http://www.1snrpaulista.com.br)

nº 12990774, paga em 14.12.2020; dou fé. Paulista, 22 de janeiro de 2021. Eu, Raphael Guimarães Silva, escrevente o digitei. Eu, Paulo de Siqueira Campos, oficial o subscrevo digitalmente.

R-2 - 71927 - "ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA" - Apontado sob o nº 199678, do Protocolo Eletrônico, em 10.12.2020 - Nos termos do contrato que deu origem ao registro anterior, o imóvel objeto da presente matrícula foi pelo proprietário e de agora em diante também denominado Devedor Fiduciante, Luiz Claudio de Oliveira Santos, já qualificado, alienado fiduciariamente em favor da Credora Fiduciária, Caixa Econômica Federal, instituição financeira sob a forma de empresa pública, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, como garantia do pagamento do financiamento concedido a ele Devedor Fiduciante, destinado à construção da referida unidade habitacional, no saldo devedor confessado de R\$ 86.849,72, pagável nos seguintes prazos: até a data de 29.08.2022, correspondente a fase de construção e 360 meses, correspondente a fase de amortização, sendo os encargos no período de construção descritos de acordo com o disposto no item 5.1.2, do referido contrato e os encargos no período de amortização no valor inicial de R\$ 498,95, reajustáveis, pagáveis através de parcelas mensais e consecutivas, com taxa nominal de juros equivalente a 5% ao ano, utilizando o Sistema de Amortização Price, com vencimento do primeiro encargo mensal em 18.12.2020 e os demais em igual dia dos meses subsequentes. Composição de renda para fins de cobertura securitária - Devedor Fiduciante: Luiz Claudio de Oliveira Santos - 100%. Emol.: R\$ 524,11, T.S.N.R.: R\$ 173,70, FERM: R\$ 5,89, FUNSEG: R\$ 11,78, FERC: R\$ 64,78, e ISS: R\$ 11,78 (redução de 50% - Lei nº 14.118/2021). Guia do SICASE nº 12990774, paga em 14.12.2020; dou fé. Paulista, 22 de janeiro de 2021. Eu, Raphael Guimarães Silva, escrevente o digitei. Eu, Paulo de Siqueira Campos, oficial o subscrevo digitalmente.

AV-3 - 71927 - "REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO" - Procede-se a esta anotação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula, ficou submetido ao Regime de Patrimônio de Afetação, na forma dos artigos nºs. 31-A ao 31-F, da Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 10.931/2004, conforme AV-10, da matrícula nº 66564, em data de 02.07.2019; dou fé. Paulista, 22 de janeiro de 2021. Eu, Raphael Guimarães Silva, escrevente o digitei. Eu, Paulo de Siqueira Campos, oficial o subscrevo digitalmente.

AV-4 - 71927 - "ALVARÁ DE HABITE-SE" - Apontado sob o nº 204579, do Protocolo Eletrônico, em 26.07.2021 - Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento datado de 02.05.2021, feito ao titular deste Serviço Registral, pela Vila Madrid Empreendimentos Imobiliários SPE Eireli, já qualificada, representada por seus sócios administradores, Luiz Augusto Machado Costa Taboas Filho, C.P.F nº 040.091.444-16; e, Ricardo Bezerra de Mello Lopes Cruz,



C.P.F. nº 039.287.504-70, para fazer constar a conclusão da edificação, em nome de LUIZ CLAUDIO DE OLIVEIRA SANTOS, do apartamento residencial objeto da presente matrícula, com seus cômodos, áreas e fração ideal já descritos acima, cujo imóvel encontra-se situado na rua Pescador José dos Reis Santana, nº 449 (quatrocentos e quarenta e nove), no bairro de Nossa Senhora do Ó, nesta cidade, e de acordo com as normas Municipais possui uma área construída de 51,19m<sup>2</sup>, sendo 46,47m<sup>2</sup> de área privativa e 4,72m<sup>2</sup> de área comum; tudo em conformidade com o Alvará de Habite-se extraído de petição nº 2020.017150-4 - SEDURTMA, datada de 06.11.2020, concedido em 20.04.2021, emitido pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano, Tecnologia e Meio Ambiente da Prefeitura desta cidade, em 26.05.2021; valor venal: R\$ 37.697,05. Emol.: R\$ 94,14, T.S.N.R.: R\$ 75,39, FERM: R\$ 1,05, FUNSEG: R\$ 2,09, FERC: R\$ 10,46 e ISS: R\$ 2,09 (redução de 50% - Lei nº 11.977/2009, alterada pela Lei nº 12.424/2011). Guia do SICASE nº 13907744 (protocolo nº 203617); dou fé. Paulista, 27 de julho de 2021. Eu, João Rodrigues da Silva, escrevente substituto o digitei. Eu, Paulo de Siqueira Campos, oficial o subscrevo digitalmente.

AV-5 - 71927 - "COMUNICAÇÃO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO" - Apontado sob o nº 204579, do Protocolo Eletrônico, em 26.07.2021 - Procedese a esta averbação, com base no art. 1.230 do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Pernambuco, para constar que a convenção de condomínio do empreendimento denominado "RESIDENCIAL VILA MADRID", encontra-se devidamente registrada neste Serviço Registral Imobiliário, sob o nº de ordem 6215, ficha 1, do Registro Auxiliar - 3, em data de 01.02.2021. Emol.: R\$ 64,33, T.S.N.R.: R\$ 14,30, FERM: R\$ 0,71, FUNSEG: R\$ 1,43, FERC: R\$ 7,15 e ISS: R\$ 1,43. Guia do SICASE nº 13907744 (Protocolo nº 203617); dou fé. Paulista, 27 de julho de 2021. Eu, João Rodrigues da Silva, escrevente substituto o digitei. Eu, Paulo de Siqueira Campos, oficial o subscrevo digitalmente.

AV-6 - 71927 - "CANCELAMENTO DO REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO" - Apontado sob o nº 204579, do Protocolo Eletrônico, em 02.05.2021 - Procedese a esta averbação, nos termos do requerimento que deu as averbações anteriores, para constar o cancelamento do Regime de Patrimônio de Afetação, face a averbação do habite-se do imóvel objeto da presente matrícula, na forma do art. 31-E, inciso I, da Lei Federal nº 4.591/64. Emol.: R\$ 64,33, T.S.N.R.: R\$ 14,30, FERM: R\$ 0,71, FUNSEG: R\$ 1,43, FERC: R\$ 7,15 e ISS: R\$ 1,43. Guia do SICASE nº 14125107 (Protocolo nº 203617); dou fé. Paulista, 27 de julho de 2021. Eu, João Rodrigues da Silva, escrevente substituto o digitei. Eu, Paulo de Siqueira Campos, oficial o subscrevo digitalmente.

AV-7 - 71927 - "CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULAS" - Procedese a esta averbação, nos termos do parágrafo único, do art. 2, do Provimento nº 143/2023, do Conselho Nacional de Justiça, para constar o número do Código Nacional de Matrícula - CNM, do imóvel objeto da presente matrícula, qual seja: 077552.2.0071927-98; dou fé. Paulista/PE, 22/06/2023. Eu, Everaldo Fernandes Neves, escrevente substituto determinei a digitação e assino digitalmente nas férias do titular.

AV-8 - 71927 - "ABERTURA DE PROCEDIMENTO" - Apontado sob o nº 245393,



## 1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL - PAULISTA/PE

**Bel. Paulo de Siqueira Campos - Titular**

Av. Mal. Floriano Peixoto, 76, Centro - Paulista/PE - CEP: 53.401-460 - C.N.P.J. Nº 11.547.981/0001-08  
Fone: (81) 3010-9001 - CNS: 07755-2 - [www.1snrpaulista.com.br](http://www.1snrpaulista.com.br)

do Protocolo Eletrônico em 30.09.2025 - Nos termos do requerimento datado de 25.09.2025, feito ao titular desta Serventia, pela credora fiduciária, Caixa Econômica Federal, e com base no artigo 1.347, parágrafo 3º, do Provimento nº 11/2023, da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado, faço constar o início do procedimento de consolidação da propriedade fiduciária em favor da citada credora, em virtude do não pagamento de parcelas do financiamento do imóvel objeto da presente matrícula. Emol.: R\$ 82,84, T.S.N.R.: R\$ 18,41, FERM: R\$ 0,92, FUNSEG: R\$ 1,84, FERC: R\$ 9,20 e ISS: R\$ 1,84. Guia do SICASE nº 23437396; dou fé. Paulista/PE, 08 de outubro de 2025. Eu, Anne Bruna da Silva Faustino, escrevente o digitei. Eu, Paulo de Siqueira Campos, oficial o subscrevo digitalmente. Selo digital de fiscalização nº **0077552.UKF09202511.00967**. Consulte autenticidade em [www.tjpe.jus.br/selodigital](http://www.tjpe.jus.br/selodigital).

AV-9 - 71927 - "NÃO PURGAÇÃO DA MORA" - Apontado sob o nº 245393, do Protocolo Eletrônico em 30.09.2025 - Procede-se a esta averbação, com base no artigo 1.347, parágrafo 3º, do Provimento nº 11/2023 da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado, para fazer constar a não purgação da mora pelo devedor no prazo legal, após as devidas intimações, conforme prevê o parágrafo 1º e seguintes, do art. 26, da Lei nº 9514/97. Emol.: R\$ 82,84, T.S.N.R.: R\$ 18,41, FERM: R\$ 0,92, FUNSEG: R\$ 1,84, FERC: R\$ 9,20 e ISS: R\$ 1,84. Guia do SICASE nº 23437427; dou fé. Paulista/PE, 29 de outubro de 2025. Eu, Jéssica Maria da Silva, escrevente o digitei. Eu, Paulo de Siqueira Campos, oficial o subscrevo digitalmente. Selo digital de fiscalização nº **0077552.ZLP10202506.00058**. Consulte autenticidade em [www.tjpe.jus.br/selodigital](http://www.tjpe.jus.br/selodigital).

AV-10 - 71927 - "CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM FAVOR DA CREDORA FIDUCIÁRIA" - Apontado sob o nº 245393, do Protocolo Eletrônico, em 30.09.2025 - Nos termos do ofício nº 548375/2024, datado de 25.09.2025, recebido pela plataforma e-intimação (ONR), feito a esta Serventia pela Caixa Econômica Federal, representada por sua procuradora substabelecida, Milton Fontana, CPF nº 575.672.049-91, com base no artigo 26, parágrafo 7º, da Lei nº 9.514/97, para título e conservação de seus direitos, a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula foi consolidada em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, em virtude do Devedor Fiduciante, Luiz Claudio de Oliveira Santos, já qualificado, não ter purgado o débito que onera o imóvel dentro do prazo legal, após ter sido intimado através do Edital, publicado eletronicamente em 02.07.2025, 03.07.2025 e 04.07.2025 no Sistema de Registro de Imóveis Eletrônicos, conforme certidão datada de 28.07.2025 feita por esta Serventia, acompanhada das publicações do Edital, atribuindo-se a presente consolidação o valor de R\$ 159.113,68; avaliação fiscal do imóvel R\$ 196.000,00; emitida a DOI; foi apresentada e nesta Serventia fica arquivada a Certidão de Quitação de I.T.B.I. nº 055.240, extraída do processo nº



104284.25.0, expedida pela Secretaria de Finanças da Prefeitura desta cidade, em data de 22.09.2025, tendo sido recolhido o valor de R\$ 3.920,00, em data de 28.08.2025. Foi procedida a consulta do CPF/CNPJ das partes junto à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em cumprimento ao Provimento nº 39/2014 do CNJ, de 25.07.2014, obtendo resultados negativos, conforme códigos hash a seguir: ksp8ab7xua (Caixa Econômica Federal); e, njxk8zejps (Luiz Claudio de Oliveira Santos). Emol.: R\$ 985,19, T.S.N.R.: R\$ 397,78, FERM: R\$ 10,95, FUNSEG: R\$ 21,89, FERC: R\$ 109,46 e ISS: R\$ 21,89. Guia do SICASE nº 23437357 e 23593466; dou fé. Paulista/PE, 29 de outubro de 2025. Eu, Jéssica Maria da Silva, escrevente o digitei. Eu, Paulo de Siqueira Campos, oficial o subscrevo digitalmente. Selo digital de fiscalização nº **0077552.ANZ10202506.00059**. Consulte autenticidade em [www.tjpe.jus.br/selodigital](http://www.tjpe.jus.br/selodigital).

CERTIFICO ainda que, foi procedida a consulta do CNPJ do atual proprietário, conforme AV-10, junto à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em cumprimento ao Provimento nº 39/2014 do CNJ, de 25.07.2014, obtendo resultado negativo, conforme código hash a seguir: txj6obiem (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL).

O referido é verdade; dou fé. CUSTAS: Emolumentos R\$ 46,76 e a T.S.N.R. R\$ 9,35, de acordo com a Lei Estadual nº 11.404, de 19.12.1996, adaptada pelo Ato nº 1615/2024, item VIII, letra D, tabela "E", publicado no Diário Oficial do Estado de Pernambuco, em data de 19.12.2024; FERC R\$ 4,68, Lei Estadual nº 16.879 de 08.05.2020, referente a 11% dos emolumentos; ISS R\$ 0,94, de acordo com a Lei do Município de Paulista/PE nº 3.472 de 30.12.1997, referente a 2% dos emolumentos. Acrescido de 1% dos emolumentos brutos para o FERM - Lei nº 16.522 de 27.12.2018, e 2% para o FUNSEG - Lei nº 16.521, de 27.12.2018. Para efeito de lavratura de atos notariais, a presente certidão é válida por 30 (trinta) dias, conforme item IV, art. 1º, do Decreto nº 93.240, de 09.09.1986. Válido somente com o selo digital de autenticidade e fiscalização 0077552.ZAV10202506.00271 - 29/10/2025. Consulte a autenticidade em [www.tjpe.jus.br/selodigital](http://www.tjpe.jus.br/selodigital). Os dados fornecidos quando da solicitação da presente certidão serão tratados a luz da Lei nº 13.709 de 14/08/2018, que prevê a proteção de dados de pessoas naturais ou jurídicas de direito público ou privado. **CERTIDÃO DIGITAL ASSINADA ELETRONICAMENTE**. Eu, EDIJUNIOR APOLINARIO DA COSTA, Escrevente, a elaborei.

Paulista, 29 de outubro de 2025

EVERALDO FERNANDES NEVES  
Escrevente Substituto



## 1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL - PAULISTA/PE

**Bel. Paulo de Siqueira Campos - Titular**

Av. Mal. Floriano Peixoto, 76, Centro - Paulista/PE - CEP: 53.401-460 - C.N.P.J. N° 11.547.981/0001-08  
Fone: (81) 3010-9001 - CNS: 07755-2 - [www.1snrpaulista.com.br](http://www.1snrpaulista.com.br)

Selo Digital de Fiscalização  
Tribunal de Justiça de Pernambuco

Selo: 0077552.ZAV10202506.00271

Data: 29/10/2025 16:21:18

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



SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.

## Estado de Pernambuco





## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 79E68-BJ6AG-8E4W5-4N9MZ

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

Everaldo Fernandes Neves (CPF 698.349.544-68)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/79E68-BJ6AG-8E4W5-4N9MZ>

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

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