CNM: 073494.2.0013429-14

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE RECIFE-PE

MATRÍCULA	FICHA	DATA
13.429	01F	26/10/1978

Bela. Miriam de Holanda Vasconcelos
TITULAR

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- Prédio nº 311, situado na **Rua Mariz e Barros**, bairro do Recife, nesta cidade, composto de 3 pavimentos, sendo um térreo, primeiro e segundo elevados, os quais são divididos em salas comerciais, com wc no térreo e salão de depósito com wc no 1º e 2º pavimentos andares, com área total construída de 1.350,00m2, com as seguintes características: fundação em pedra rachão alvenaria de tijolos, coberto de telhas brasilit, revestimento em massa única, edificado em terreno parte própria, com 390,00m2, e parte de marinha com 16,00m2 (direito de ocupação), medindo ao todo 15,00m de frente e fundos, por 30,00 em ambos os lados, com uma área total de 450,00m2, confrontando-se pela frente com a Rua Mariz e Barros; lado direito com a Rua Alvares Cabral; ao lado esquerdo com o prédio 193, voltado para a Rua Muniz e Barros, pertencente ao Banco Econômico S/A.; e aos fundos com o prédio 100, voltado para a Rua Alvares Cabral, pertencente a Panambra.

NOME, DOMICÍLIO E NACIONALIDADE DO PROPRIETÁRIO:- JOSÉ NIVALDO DE CASTRO, comerciante, CPF nº 018.697.104-44, e sua esposa **INALDA FERRAZ DE CASTRO**, comerciante, CPF nº 004.416.974-53, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade.

NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:- Livro 3-DO, as fls. 290v, sob o nº de ordem 113.646, em data de 11.11.75. Ind. Real 6-B-95.

Em substituição ao livro de escrituração manual de nº 2-D-9, as fls. 183, reproduzo nesta ficha, os atos então ali praticados. Dou fé. Recife, em 20 de maio de 2005. O Oficial, subscrevo e assino:-

---

R-1-13.429:- PROCEDÍ nesta data, o registro da Escritura Pública de Contrato de Abertura de Crédito Fixo e outros Pactos, garantidos por Hipoteca, lavrada em 25 de setembro de 1978, pelo Tab°. subst°. Carlos Alberto Ribeiro Roma, do 6º Ofício, livro M-5, fls. 36v a 43v, na qual se verifica que os garantidores hipotecantes JOSÉ NIVALDO DE CASTRO, comerciante, CPF nº 018.697.104-44, e sua esposa INALDA FERRAZ DE CASTRO, comerciante, CPF 004.416.974-53, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, em garantia do financiamento contraído pela mutuária a Empresa **LAMINAÇÃO GUARARAPES COMÉRCIO E INDÚSTRIA LIMITADA**, Sociedade por quotas de responsabilidade limitada, com sede em Prazeres-Jaboatão-PE., na Avenida Armindo Moura 341, CGC 10.420.008/0001-60, no ato representada por seus sócios gerentes José Nivaldo de Castro, casado comerciante, CPF 018.697.104-44, e sua esposa Inalda Ferraz de Castro, CPF 004.416.974-53, comerciante, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, no valor de Cr$.6.000.071,00 (seis milhões e setenta e um cruzeiros), equivalente na data da escritura

continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

SOLICITADO POR: CAIXA CEMAB - CPF/CNPJ: ***.603.054-** DATA: 01/10/2026 10:43:52

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CONTINUAÇÃO

a 2.300 Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional, considerado o valor unitário vigente de Cr$.295,57, CONSTITUIU em favor do credor hipotecário o **BANCO DO ESTADO DE PERNAMBUCO S/A - BANDEPE**, Sociedade por Ações de Econômia Mista, com séde no Cais do Apolo 222, nesta cidade, CGC 10.866.788/0001-77, representado por seus diretores presidente e de crédito industrial e de infra estrutura, Drs. Luiz Alberto Madeira e Pedro Jorge Leitão de Andrade, brasileiros, casados, banqueiros, residentes e domiciliados nesta cidade, CPF 000.894.157-15 e 014.307.374-49, respectivamente, e José Nivaldo de Castro, brasileiro, casado, comerciante, residente e domiciliado nesta cidade, CPF 018.697.104-44, a **hipoteca** ora registrada em **primeiro grau**, sobre o imóvel constante da matrícula supra, comprometendo-se a devedora mutuária a pagar o principal da dívida decorrente deste contrato em 23 prestações trimestrais, com vencimento no dia 10 dos meses de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, cada uma no valor de 1/23 avos do principal do crédito efetuada a conversão das Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional, da data do respectivo pagamento, vencendo a primeira no dia 10 de dezembro de 1980 e comprometendo-se o creditado a liquidar com a última, em 10 de junho de 1986, todas as obrigações resultante deste contrato, para fins de correção monetária, os valores das liberações, saldo devedor, amortização e juros serão expressos em Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional ORTN Lei 4.357 de 16.07.1964, na hipótese de extinção das ORTNs, os índices a serem aplicados, para fins de correção monetária, a ser efetuadas trimestralmente nos dias 10 de março, junho, setembro e dezembro, deverão se aqueles que vierem a ser estabelecidos para a correção do saldo credor das contas individuais dos participantes do Programa de Integração Social-PIS e do Programa da Formação do Patrimônio do Servidor Público-PASEP, ou à sua falta, nesta ordem. O índice geral de preços (conceito de disponibilidade interna), calculado pela Fundação Getúlio Vargas, ou por entidade que a venha substituir ou índices que preservam o valor real da moeda. Por ocasião das liberações e dos vencimentos de quaisquer obrigações financeiras, os valores expressos em ORTN's serão convertidos em cruzeiros, utilizando-se para tanto, o valor vigente para as ORTN's, na data da liberação ou do vencimento da obrigação considerada, observado o limite em cruzeiros fixado na cláusula primeira, o principal da dívida do creditado vencerá juros de 8% ao ano, calculadas sobre o saldo devedor expresso com equivalência em ORTN e exigíveis trimestralmente no dia 10 dos meses de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, durante a vigência no vencimento ou na liquidação deste contrato, vencendo-se o primeiro em 10.12.1978 e o último em 10.09.1978, tendo sido atribuído ao terreno valor de Cr$.700.000,00 (setecentos mil cruzeiros) e a construção Cr$.2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil cruzeiros), valor total Cr$.3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil cruzeiros). Tendo sido dado ainda, em garantia do financiamento, a hipoteca incidente sobre o imóvel registrado sob o nº 1 da matrícula nº 13.430, e ainda outros imóveis fora da jurisdição deste Ofício. Dou fé. Recife, em 26 de outubro de 1978. O Oficial, subscrevo e assino:- **Salviano Machado Filho.**

continua na ficha 02

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: CAIXA CEMAB - CPF/CNPJ: ***.603.054-** DATA: 01/10/2026 10:43:52

CONTINUAÇÃO

AV-2-13.429:- PROCEDÍ nesta data, a averbação da Carta datada e assinada em 22 de agosto de 1986, na qual o BANDEPE - BANCO DO ESTADO DE PERNAMBUCO S/A., no ato legalmente representado, autorizou o **cancelamento da hipoteca** incidente sobre o prédio nº 311, da Rua Mariz e Barros, no bairro e freguesia do Recife, constante da matrícula supra, em que figura como devedor **JOSÉ NIVALDO DE CASTRO.** Ficando assim cancelada e de nenhum efeito a hipoteca registrada no R-1 desta matrícula, por força da autorização contida na Carta que ora se averba e arquiva. Dou fé. Recife, 05 de junho de 1987. O Oficial, subscrevo e assino:- **Miriam de Holanda Vasconcelos. Of. substª.**

R-3-13.429:-Prenotação n.º 457.192, de 01/07/2016. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO). PROCEDO nesta data, ao registro do Instrumento Particular de Termo de Constituição de Garantia - Empréstimo/Financiamento PJ Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, **firmado na cidade de Recife-PE, em 11 de abril de 2016**, no qual **JOSÉ NIVALDO DE CASTRO** e sua esposa **INALDA FERRAZ DE CASTRO**, inscritos no CPF n.º 018.697.104-44 e 104.416.974-53, respectivamente, **alienaram fiduciariamente o imóvel a que alude a matrícula supra em favor da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL- CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, legalmente representada, em garantia das obrigações decorrentes da **Cédula de Crédito Bancário - GIROCAIXA Fácil - OP 734 nº 734-2346.003.00002481-5, emitida na cidade de Recife-PE, em 11/04/2016, pela Empresa AÇOS BRUM LTDA.**, com sede na cidade de Recife-PE, na Rua do Brum, 85, bairro do Recife, inscrita no CNPJ nº 00.916.705/0001-53, legalmente representada, **no valor de R$ 626.000,00** (seiscentos e vinte e seis mil reais), com **vencimento em 06/04/2017**. Consta da citada Cédula, o seguinte: **Dos Encargos:** Sobre o valor de cada operação incidirão juros capitalizados praticados pela Caixa Econômica Federal, que na data da assinatura da cédula que ora se registra, estão fixados em **1,80% ao mês**, além de IOF e tarifa de contratação, devidos a partir da data de cada empréstimo solicitado, sendo que os juros e as taxas efetivamente aplicados serão aqueles vigentes na data da efetiva liberação de cada operação solicitada, ambos divulgados nas Agencias/PA da Caixa e informados a Emitente previamente a finalização da solicitação de crédito no canal eletrônico que utilizar, e também no extrato mensal que será encaminhado ao endereço de correspondência constante dos dados cadastrais da conta. O valor dos juros, da tarifa e do IOF incidentes sobre o empréstimo serão incorporados ao valor do principal da dívida e cobrados juntamente com as prestações. O pagamento do valor do empréstimo, acrescido dos encargos financeiros, será efetuado por meio de débito na conta indicada na Cláusula Primeira da citada cédula, na data de vencimento escolhida pela emitente em cada utilização efetivada na conta corrente a qual estiver vinculada. O

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Certidão no verso.

SOLICITADO POR: CAIXA CEMAB - CPF/CNPJ: ***.603.054-** DATA: 01/10/2026 10:43:52

CONTINUAÇÃO

prazo de amortização de cada empréstimo dentro da vigência do limite ora contratado será de até 48 meses, limitado aos parâmetros informados no momento da utilização do crédito no canal eletrônico pela emitente, sendo permitido a emitente, escolher prazo mais reduzido, observados os limites e parâmetros informados no canal eletrônico, em consonância com o valor solicitado, a taxa de juros vigente, o saldo de limite de crédito e a capacidade de pagamento mensal disponíveis. São devidas prestações mensais fixas, calculadas pelo **Sistema Francês de Amortização - Tabela Price**, compostas pela amortização do principal e pelos juros remuneratórios, calculados pela incidência da taxa contratada sobre o valor do empréstimo, além de outros encargos constantes da CCB ora arquivada. Constando ainda do referido instrumento que, para os fins previstos no § 2°, art. 26, da lei 9.514/97, fica estabelecido o prazo de **60** (sessenta) dias, para expedição da intimação, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Tendo sido atribuído ao imóvel, para efeitos do art. 24, inciso VI, da referida lei, **o valor de R$ 3.220.000,00**, constando as demais cláusulas e condições no citado instrumento. **DOCUMENTOS ARQUIVADOS: -** a citada Cédula e o Termo de Constituição de garantia. Dou fé. Recife, 06 de julho de 2016. O Oficial, subscrevo e assino:-

AV-4-13.429:- Prenotação n° 514.795, de 04/02/2020. SOLICITAÇÃO DE PROCEDIMENTO. Requerimento datado de 30/01/2020, no qual a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede na cidade de Brasília-DF, CNPJ n° 00.360.305/0001-04, solicita o procedimento previsto no art. 26, § 1° da Lei 9.514/97, referente a alienação fiduciária registrada no **R-3**, da presente matrícula. Documentos reunidos no protocolo citado e arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife, 04 de fevereiro de 2020. O Oficial, subscrevo e assino: -

AV-5-13.429:- Prenotação n° 514.730, de 03/02/2020. ENCERRAMENTO DO PROCEDIMENTO. Procede-se ao ENCERRAMENTO do procedimento indicado no AV-4 da presente matrícula, tornando-o sem efeito, nos termos do artigo 1.091, §1°, do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros do Estado de Pernambuco. Documentos arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife, 15 de janeiro de 2021. O Oficial, subscrevo e assino: -

AV-6-13.429:- Prenotação n° 527.921, de 18/03/2021. SOLICITAÇÃO DE PROCEDIMENTO. Requerimento datado de 11/03/2021, no qual a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede na cidade de Brasília-DF, CNPJ n° 00.360.305/0001-04, solicita o procedimento previsto no art. 26, § 1° da Lei 9.514/97, referente a alienação fiduciária registrada no **R-3**, da presente matrícula. Documentos reunidos no protocolo citado e arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife, 18 de março de 2021. O Oficial, subscrevo e assino:-

AV-7-13.429:- Prenotação n° 527.923, de 18/03/2021. ENCERRAMENTO

Continua na ficha 03

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: CAIXA CEMAB - CPF/CNPJ: ***.603.054-** DATA: 01/10/2026 10:43:52

CONTINUAÇÃO

DO PROCEDIMENTO. Procede-se ao ENCERRAMENTO do procedimento indicado no AV-6, da presente matrícula, tornando-o sem efeito, nos termos do artigo 1.091, §1°, do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros do Estado de Pernambuco. Documentos arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife, 20 de dezembro de 2021. O Oficial, subscrevo e assino:-

AV-8-13.429:- Prenotação n° 545.638, de 21/03/2022. SOLICITAÇÃO DE PROCEDIMENTO. Requerimento datado de 14/03/2022, no qual a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede na cidade de Brasília-DF, CNPJ n° 00.360.305/0001-04, solicita o procedimento previsto no art. 26, § 1° da Lei 9.514/97, referente a alienação fiduciária registrada no **R-3**, da presente matrícula. Documentos reunidos no protocolo citado e arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife, 21 de março de 2022. O Oficial, subscrevo e assino:-

AV-9-13.429:- Prenotação n° 545.639, de 21/03/2022. DECURSO DE PRAZO. Procede-se à presente averbação para constar que, no curso do procedimento indicado na AV-8, 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. Dou fé. Recife, 13 de fevereiro de 2023. O Oficial, subscrevo e assino: -

AV-10-13.429:- Prenotação n° 545.639, de 21/03/2022. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE: Requerimento datado de 13/10/2022, no qual o Credor Fiduciário, consoante procedimento iniciado por requerimento datado de 14/03/2022, instruído pelas Certidões de Notificações pessoais dos devedores fiduciantes, **JOSÉ NIVALDO DE CASTRO e INALDA FERRAZ DE CASTRO**, realizadas pelo 2° Registro de Títulos e Documentos desta Comarca, sob os números 483536 e 483537, datadas de 05.05.2022 e 19.04.2022, respectivamente, sem que houvesse purgação da mora, requer a averbação para constar que fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta Matrícula, em favor do Credor e Proprietário Fiduciário: **CAIXA ECONÔMICA FEDRAL**, nos termos do art. 26 da Lei 9.514/97, tendo sido avaliado o imóvel em R$ 4.915.969,50, em data 03.10.2022, conforme comprovante de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI - Processo 15.868400.22. **RESTRIÇÃO:** Sobre a propriedade ora consolidada, incide a **RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE** decorrente do art. 27 da Lei 9.514/97, uma vez que o proprietário fiduciário deverá promover os leilões públicos para a alienação do imóvel. Documentos reunidos no protocolo citado

Continua no verso.

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: CAIXA CEMAB - CPF/CNPJ: ***.603.054-** DATA: 01/10/2026 10:43:52

CONTINUAÇÃO

e arquivados eletronicamente, inclusive guia de pagamento do **Laudêmio** no valor de R$ 394,89, recolhido em 06.01.2023, na Caixa Econômica Federal e Certidão de **Autorização para Transferência - CAT**, nº 005453966-89, RIP nº 25310035607-27, sob o regime de Ocupação, Natureza da Transação: Onerosa, emitida pela SPU/PE em data de 03/02/2023. Dou fé. Recife, 13 de fevereiro de 2023. Oficial, subscrevo e assino:-

AV-11-13.429:- Prenotação nº 593.623, de 04/11/2024. AVERBAÇÃO DO LEILÃO NEGATIVO. Procedo, nesta data, nos termos do Requerimento datado na cidade de Fortaleza-CE, em 23 de agosto de 2024, no qual **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, instruído pela declaração da credora de que o Edital de Leilão Público de Venda de Imóveis - decorrente da Alienação Fiduciária em garantia, foi devidamente publicizado, pelas Atas do 1º e 2º Leilão Público Negativo, pelo Termo de Quitação e pela notícia de comunicação ao Devedor fiduciante, nos termos do artigo 27 da Lei Federal 9.514/97, **recebidos sob forma de documentos eletrônicos**, solicita a **AVERBAÇÃO DO LEILÃO NEGATIVO**, sendo o primeiro leilão realizado em **04/06/2024** e o segundo em **13/06/2024**, conduzidos pela Leiloeira Oficial Moacira Tegoni Goedert, sem ofertas de lances. Em consequência fica encerrado o regime jurídico da Lei Federal 9.514/97, com a quitação da dívida, podendo a atual proprietária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acima qualificada, dispor livremente do imóvel. Documentos arquividos eletronicamente. Dou fé. Recife, 19 de novembro de 2024. O Oficial, subscrevo e assino:-

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: CAIXA CEMAB - CPF/CNPJ: ***.603.054-** DATA: 01/10/2026 10:43:52