2ª SERVENTIA REGISTRAL DO PAULISTA/PE
REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E PESSOA JURÍDICA
Carla Carvalhaes Vidal Lobato Carmo - Oficial Registradora
Rod. PE-15, nº 242, Km 16,5 - Paulista North Way Shopping - Centro
Fone: (81) 4042-9232 | Whatsapp: (81) 98182-5877
E-mail: administrativo@2registropaulista.com

CERTIDÃO

CERTIFICO a requerimento da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, inscrita no C.N.P.J. sob o nº **00.360.305/0001-04**, através da plataforma ONR - **PEDIDO 553931**, o qual assumiu, nesta Serventia, o protocolo sob nº **27.485**, que após as buscas nas Fichas de Matrículas desta 2ª Serventia Registral Imobiliária da cidade do Paulista/PE, verifiquei constar que a matrícula nº **2.412**, com **Código Nacional de Matrícula - CNM 159434.2.0002412-86**, contém o seguinte teor:

DADOS DO IMÓVEL: Fração ideal 0,0021542, da área de terras próprias, denominada "Gleba 05 (cinco)", medindo 3,9773ha, com logradouro na rua Vereador Antônio Ferreira da Silva, esquina com a Avenida João Paulo II (III Perimetral Metropolitana), desmembrada da "Propriedade Engenho Paulista Jardim", localizada no bairro da Vila Torres Galvão, em zona urbana desta cidade; que corresponderá ao apartamento residencial em fase de construção sob o nº 308 (trezentos e oito), localizado no 3º pavimento elevado, do bloco 12 (doze), integrante do empreendimento imobiliário denominado **"Residencial Vila Real",** situado na rua Vereador Antônio Ferreira da Silva, nº 48, composto o referido apartamento por: varanda, sala para dois ambientes, circulação, dois quartos sociais, um B.W.C. social com duas portas, sendo uma reversível para um quarto, área de serviço e cozinha, além de uma vaga para estacionamento de veículo, com uma área total real de 62,21m², sendo 45,57m² de área privativa real e 16,64m² de área de uso comum; cadastrado na Prefeitura desta cidade sob o nº 1.4230.034.07.9002.0384, com sequencial nº 850256.

DADOS DO PROPRIETÁRIO: VL Construtora Ltda, inscrita no C.N.P.J. sob o nº 12.529.679/0001-90, com sede na avenida Antônio de Góes, nº 742, Empresarial Jopin, sala 201, no bairro do Pina, na cidade do Recife/PE.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 159 - AV-2 (memorial de incorporação), AV-3 (consignação de certidão positiva), AV-4 (patrimônio de afetação), todas datadas de 22.01.2018; AV-130 (retificação do memorial de incorporação), datada de 01.10.2018; AV-146 (retificação do memorial descritivo – aditamento), datada de 15.10.2018; AV-147 (especificação – título de averbação), datada de 08.11.2018; R-152 (hipoteca), datado de 21.12.2018 e AV-245 (baixa de hipoteca) datada de 06.06.2019, desta Serventia Registral; dou fé. Paulista, 06 de Junho de 2019. Eu, Gustavo Dornelles Vascurado de Brito, escrevente o digitei. Eu, Bruno Henrique da Silva, oficial 2º substituto, o subscrevo.

R-1 - 2412 - "COMPRA E VENDA" - Apontado sob o nº 4230, do Protocolo Eletrônico, em 24.05.2019 - Nos termos contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) - recursos do FGTS, com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do devedor, sob o nº 8.7877.0560627-2, com caráter de escritura pública, datado de 11.04.2019 o imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido por **LUIZ CLÁUDIO ROMEIRO JÚNIOR**, nacionalidade brasileira, nascido em 29.10.1993, mecânico, solteiro, não convivente em união estável, portador da CNH nº 05994227188-DETRAN/PE, C.P.F. nº 098.024.324-66, residente na rua Cento e Oito, nº 15, no bairro de Jardim Paulista, na cidade de Paulista/PE; havido por compra feita a VL Construtora Ltda, já qualificada, representada por seus sócios administradores, Flávio Margolis Ribeiro, C.P.F. nº 047.084.814-62, e Luiz Augusto Machado da Costa Taboas Filho, C.P.F. nº 040.091.444-16, pelo preço de R$ 123.000,00, pago da seguinte forma: R$ 10.124,92, correspondente ao valor dos recursos próprios; R$ 16.435,00, correspondente ao valor do desconto concedido pelo FGTS; R$ 8.561,32, correspondente ao valor dos

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Y2L2B-GHWTW-U5U3J-NCUHN.

recursos da conta vinculada do FGTS e R$ 87.878,76, correspondente ao valor do financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal; avaliação fiscal do imóvel – R$ 123.000,00, emitida a D.O.I.; foram apresentados e nesta Serventia ficam arquivados os seguintes documentos: I.T.B.I, expedido pela Secretaria de Finanças da Prefeitura desta cidade, tendo sido recolhido o valor de R$ 1.588,01, incluindo a taxa de expediente; Declaração de regularidade de débitos imobiliários, expedida pela mesma Secretaria, em 24.05.2019; 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. Foi procedida a consulta do C.P.F./C.N.P.J. 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: 28a8.6edc.0682.0991.c9bf.70bc.b97f.fa27.4cc8.179d (VL Construtora Ltda.); 6822.a52e.6daf.5614.0f36.9fea.6b04.66ba.0c1f.c9b7 (Luiz Cláudio Romeiro Júnior). Emol.: R$ 673,60, T.S.N.R.: R$ 307,50, FERC: R$ 76,55, FERM.: R$ 7,65, FUNSEG.: R$ 15,31 e ISS: R$ 15,31, redução de 50% - Lei nº 11.977/2009, alterada pela Lei nº 12.424/2011. Guia do SICASE nº 10434353; dou fé. Paulista, 06 de Junho de 2019. Eu, Gustavo Dornelles Vascurado de Brito, escrevente o digitei. Eu, Bruno Henrique da Silva, oficial 2º substituto, o subscrevo.

R-2 - 2412 - "ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA" - Apontado sob o nº 4230, do Protocolo Eletrônico, em 24.05.2019 - 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 Cláudio Romeiro Júnior, já qualificado, alienado fiduciariamente, em favor da Credora Fiduciária, Caixa Econômica Federal, instituição financeira sob a forma de empresa pública, inscrita no C.N.P.J. nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, como garantia do pagamento do financiamento concedido a ele Devedor Fiduciante, na quantia de R$ 87.878,76, pagável nos prazos de construção/legalização até 22.10.2021, e de amortização em 360 meses, através de encargos mensais e consecutivos no valor de R$ 489,52, reajustáveis, com taxa nominal de juros equivalente a 5% ao ano, utilizando o Sistema de Amortização PRICE, com vencimento do primeiro encargo mensal em 10.05.2019 e os demais em igual dia dos meses subsequentes; composição de renda para fins de cobertura do fundo garantidor da habitação - (FGHAB) – Devedor Fiduciante: Luiz Cláudio Romeiro Júnior – 100%. Emol.: R$ 501,79, T.S.N.R.: R$ 175,76, FERC: R$ 57,02, FERM.: R$ 5,70, FUNSEG.: R$ 11,40; ISS: R$ 11,40, redução de 50% - Lei nº 11.977/2009, alterada pela Lei nº 12.424/2011. Guia do SICASE nº 10434353; dou fé. Paulista, 06 de Junho de 2019. Eu, Gustavo Dornelles Vascurado de Brito, escrevente o digitei. Eu, Bruno Henrique da Silva, oficial 2º substituto, o subscrevo.

AV-3 - 2412 - "COMUNICAÇÃO DE REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO" - Apontado sob o nº 4230, do Protocolo Eletrônico, em 24.05.2019 - Procedo a esta averbação, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula, encontra-se submetido ao regime de patrimônio de afetação, nos termos dos artigos nºs. 31-A ao 31-F, da Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 10.931/04, motivo pelo qual a VL Construtora Ltda, já qualificada, fica responsável pelo cumprimento das obrigações e dos direitos assumidos, tudo conforme consta na AV-4, da matrícula nº 159, deste Serviço Registral Imobiliário, em data de 22.01.2018. Emol.: R$ 58,39, T.S.N.R.: R$ 13,27, FERC: R$ 6,64, FERM: R$ 0,66, FUNSEG: R$ 1,33 e ISS: R$ 1,33. Guia do SICASE nº 10434353; dou fé. Paulista, 06 de Junho de 2019. Eu, Gustavo Dornelles Vascurado de Brito, escrevente o digitei. Eu, Bruno Henrique da Silva, oficial 2º substituto, o subscrevo.

AV-4 - 2412 - "COMUNICAÇÃO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO" - Apontado sob o nº 6914, do Protocolo Eletrônico, em 02.07.2020 - Procede-se 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Y2L2B-GHWTW-U5U3J-NCUHN.

condomínio do empreendimento denominado "Residencial Vila Real", encontra-se devidamente registrada neste Serviço Registral Imobiliário, **sob o nº de ordem 226, ficha 1, do Registro Auxiliar - 3, em data de 18.12.2019**. Emol.: R$ 30,50, T.S.N.R.: R$ 13,71, FERM: R$ 0,34, FUNSEG: R$ 0,69, FERC: R$ 3,77 e ISS: R$ 0,69, redução de 50% - Lei nº 11.977/2009, alterada pela Lei nº 12.424/2011. Guia do SICASE nº 12146616; dou fé. Paulista, 09 de julho de 2020. Eu, Bruno Henrique da Silva, oficial 2º substituto, digitei e subscrevi.

AV-5 - 2412 - "ALVARÁ DE HABITE-SE" - Apontado sob o nº 6914, do Protocolo Eletrônico, em 02.07.2020 - Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento datado de 01.07.2020, feito a titular deste Serviço Registral pela VL Construtora Ltda, já qualificada, representada por seus sócios administradores, Luiz Augusto Machado da 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 constar a conclusão da edificação, às expensas da requerente, do apartamento residencial objeto da presente matrícula, com seus cômodos, áreas e fração ideal já descritos acima, tudo em conformidade com o Alvará de Habite-se, extraído do processo nº 40712/2019, concedido em 18.02.2020, emitido pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação da Prefeitura desta cidade, em 26.06.2020; dispensada a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, com base no Provimento nº 16/2019, que altera o art. 1.319, § 2º do Código de Normas deste Estado); valor venal: R$ 33.292,97. Emol.: R$ 80,69, T.S.N.R.: R$ 66,59, FERM: R$ 0,91, FUNSEG: R$ 1,81, FERC: R$ 9,98 e ISS: R$ 1,81. Guia do SICASE nº 12146616; dou fé. Paulista, 09 de julho de 2020. Eu, Bruno Henrique da Silva, oficial 2º substituto, digitei e subscrevi.

AV-6 - 2412 - "CANCELAMENTO DO REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO" - Apontado sob o nº 6914, do Protocolo Eletrônico, em 02.07.2020 - Procede-se a esta averbação, com base no art. 1.231, parágrafo único, do Provimento nº 20/2009, da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado, e na forma do art. 31-E, inciso I, da Lei Federal nº 4.591/1964, para fazer constar o cancelamento do regime de patrimônio de afetação que outrora gravava o imóvel objeto da presente matrícula, averbado sob o nº AV-4, da matrícula nº 159, em data de 22.01.2018, ficando assim referido imóvel livre daquela restrição. Emol.: R$ 30,50, T.S.N.R.: R$ 13,71, FERM: R$ 0,34, FUNSEG: R$ 0,69, FERC: R$ 3,77 e ISS: R$ 0,69, redução de 50% - Lei nº 11.977/2009, alterada pela Lei nº 12.424/2011. Guia do SICASE nº 12146616; dou fé. Paulista, 09 de julho de 2020. Eu, Bruno Henrique da Silva, oficial 2º substituto, digitei e subscrevi.

AV-7 - 2.412 - "SOLICITAÇÃO DE PROCEDIMENTO" - Apontado sob o nº 22004, do Protocolo Eletrônico, em 23.01.2025 - Procede-se a esta averbação nos termos do pedido nº 553931/2024, demandado pela Plataforma Digital, no qual a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, solicita o procedimento previsto no art. 26, § 1º da Lei nº 9.514/97, referente a alienação fiduciária incidente sob o R-2, da presente matrícula. Guia do SICASE nº 21706004; dou fé. Paulista, 30 de janeiro de 2025. E Eu, Alef Fabiano Gomes da Silva Albuquerque, escrevente autorizado o digitei. Eu, Bruno Henrique da Silva, Oficial 2º substituto, o subscrevo.

AV-8 - 2.412 - "DECURSO DE PRAZO" - Apontado sob o nº 22940, do Protocolo Eletrônico, em 09.04.2025 - Procede-se a presente averbação, para fazer constar que no curso do procedimento indicado no AV-7 da presente matrícula, após a devida intimação do devedor, 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. Guia do SICASE nº 21706004; dou fé. Paulista, 15 de abril de 2025. Eu, Sandro Elias da Silva Albuquerque, escrevente o digitei. Eu, Bruno Henrique da Silva, Oficial 2º substituto, o subscrevo.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Y2L2B-GHWTW-U5U3J-NCUHN.

2ª SERVENTIA REGISTRAL DO PAULISTA/PE
REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E PESSOA JURÍDICA
Carla Carvalhaes Vidal Lobato Carmo - Oficial Registradora
Rod. PE-15, nº 242, Km 16,5 - Paulista North Way Shopping - Centro
Fone: (81) 4042-9232 | Whatsapp: (81) 98182-5877
E-mail: administrativo@2registropaulista.com

AV-9 - 2.412 - "CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE" - Apontado sob o nº 23697, do Protocolo Eletrônico, em 18.06.2025 - Nos termos do requerimento, datado de 26.06.2025, feito a esta Serventia pela Caixa Econômica Federal e 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, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, representada por seu procurador substabelecido, Milton Fontana, inscrito no C.P.F. 575.672.049-91, em virtude do Devedor Fiduciante, Luiz Claudio Romeiro Junior, já qualificado, quando das intimações levadas a efeito por esta 2ª Serventia Registral de Títulos e Documentos desta cidade, não ter purgado o débito que onera o citado imóvel dentro do prazo legal, conforme certidão de decurso do prazo, datada de 22.04.2025, atribuindo-se à presente consolidação o valor de R$ 129.028,09; avaliação fiscal do imóvel: R$ 160.000,00 (Bases de cálculos: valor declarado - R$ 129.028,09, e, valor fiscal - R$ 160.416,00, ambos atualizados conforme tabela de fatores de atualização monetária utilizada pelo TJ/PE, ref.: JEBR0625N); emitida a D.O.I.; dispensada a quitação dos débitos condominiais, TPEI e IPTU, foram apresentadas e ficam arquivadas nesta Serventia fica arquivado, o citado requerimento, as intimações, e a Certidão de Quitação do I.T.B.I, expedida pela Secretaria de Finanças da Prefeitura desta cidade, tendo sido recolhido o valor de R$ 3.200,00, em data de 30.05.2025. Foi procedida a consulta do C.P.F./C.N.P.J. das partes junto à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em cumprimento ao Provimento nº 39/2014 do CNJ, de 25.07.2014, obtendo resultado negativos, conforme códigos hash a seguir: g4605h08cy (Caixa Econômica Federal); e 00kn0a4bx5 (Luiz Claudio Romeiro Junior); Guia do SICASE nº 21706004 e 22819967 (complementar); dou fé. Paulista, 10 de julho de 2025. Eu, Dayemy Vieira de Lima, escrevente o digitei. Eu, Bruno Henrique da Silva, Oficial 2º substituto, o subscrevo.

CERTIFICO, mais, que foram procedidas as consultas dos CPF/CNPJ 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: tqyizmk5xn (CAIXA ECONOMICA FEDERAL).

O referido é verdade; dou fé. CUSTAS: Emolumentos R$ 42,08 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, concordante a Lei Estadual nº 16.879 de 08.05.2020, referente a 10% 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. FERM R$ 0,47, acrescido de 1% dos emolumentos brutos, de acordo com a Lei nº 16.522 de 27.12.2018, e, FUNSEG R$ 0,94, equivalente a 2%, concordante a Lei nº 16.521, de 27.12.2018. Guia do SICASE nº 22820055. 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 0159434.ZNT12202401.06797 - 10.07.2025. Consulte a autenticidade em 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 privado. Eu, Ana Karolyne Guimarães Pereira, escrevente, a digitei.

Paulista, 10 de julho de 2025

BRUNO HENRIQUE DA SILVA
OFICIAL SEGUNDO SUBSTITUTO
(assinado eletronicamente)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Y2L2B-GHWTW-U5U3J-NCUHN.

2ª SERVENTIA REGISTRAL DO PAULISTA/PE
REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E PESSOA JURÍDICA
Carla Carvalhaes Vidal Lobato Carmo - Oficial Registradora
Rod. PE-15, nº 242, Km 16,5 - Paulista North Way Shopping - Centro
Fone: (81) 4042-9232 | Whatsapp: (81) 98182-5877
E-mail: administrativo@2registropaulista.com

Selo Digital de Fiscalização
Tribunal de Justiça de Pernambuco

Selo: 0159434.ZNT12202401.06797
Data: 10/07/2025 às 16:39:09
Consulte a autenticidade em
www.tjpe.jus.br/selodigital

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Y2L2B-GHWTW-U5U3J-NCUHN.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: Y2L2B-GHWTW-U5U3J-NCUHN

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

Bruno Henrique Da Silva (CPF 049.235.244-56)

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

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Y2L2B-GHWTW-U5U3J-NCUHN

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Y2L2B-GHWTW-U5U3J-NCUHN.