



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 88098 que, após as buscas de praxe, verifiquei constar no livro 02, ficha 01, a **MATRICULA Nº 20776** datada de 05 de Agosto de 2019 e respectivos atos registrais do seguinte teor:

Imóvel: Apartamento nº 104 (cento e quatro), localizado no Pavimento Superior, integrante do CONJUNTO RESIDENCIAL ESPERANÇA, situado à Rua Paládio, nº 21, Bairro Agamenon Magalhães, nesta cidade de Igarassu/PE, composto de: 01 (uma) varanda, 01 (uma) sala de estar, 02 (dois) dormitórios, 01 (uma) cozinha, 01 (um) BWC social, 01 (uma) área de serviço, 01 (uma) circulação, medindo uma área de **47,27m²** (quarenta e sete vírgula vinte e sete metros quadrados) e uma área de uso comum de 3,30m², com direito a uma (01) vaga de garagem, identificada pelo nº da unidade habitacional, medindo 2,20m de largura por 5,00m de extensão, totalizando uma área de 11,00m² (onze metros quadrados) e uma fração ideal de terreno de 0,1272 (zero vírgula um dois sete dois) do **Lote de terreno próprio nº 21-A (vinte e um "a")**, da **Quadra "A"**, do **LOTEAMENTO ELDORADO**, formado pelo remembramento dos lotes nºs 21 e 22, da mesma quadra e loteamento, medindo 20,00m (vinte metros) de frente e fundos; por 20,00m (vinte metros) de ambos os lados, totalizando uma área de **400,00m²** (quatrocentos metros quadrados), dista 65,03m da esquina mais próxima e do lado par do logradouro; limitando-se pela **frente** com a Rua Paládio; pelos **fundos** com os lotes nºs 09 e 10; pelo lado **direito** com o lote nº 20; e pelo lado **esquerdo** com o lote nº 23, todos da mesma quadra e loteamento. Imóvel este inscrito na Prefeitura municipal de Igarassu-PE sob o nº **1.5055.331.03.0246.0007.6** - Sequencial **1052448.7**.

Proprietário: I.P.U. CONSTRUÇÕES CAVALCANTI LTDA - ME, com sede a Rua Maria Haydee, nº 25, Campina de Feira, neste Município de Igarassu-PE, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.939.829/0001-04.

Registro Anterior: Livro nº 02, ficha 01v, sob os nºs R-1 (Compra e Venda), Matrículas nºs 20.062 e 20.063, em 10 de agosto de 2018; que posteriormente, procedeu remembramento originando a Matrícula nº 20.255, de 06 de novembro de 2018; R-4 (Instituição de Condomínio), Matrícula nº 20.255, de 05/08/2019. Eu, a) Antônio Carlos Corrêa de Oliveira Araújo, Escrevente Autorizado, digitei e subscrevi. Eu, a) Carlos Frederico Moura Santoianni, Oficial Substituto, subscrevi.

AV-1 - MAT. 20776 - APONT. 28890. Igarassu, 05 de agosto de 2019. **CONSTRUÇÃO**. Procedo, nesta data, a averbação do Apartamento desta matrícula, componente do **"CONJUNTO RESIDENCIAL ESPERANÇA"**, a que alude à matrícula supra, nos termos do requerimento, firmado em 22 de abril de 2019, pela **I.P.U. CONSTRUÇÕES CAVALCANTI LTDA - ME**, já qualificada e legalmente representada, e à vista do Alvará de Habite-se, expedido em 12 de julho de 2019, pela URBI - Empresa de Urbanização de Igarassu-PE, e da Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, sob o nº 001452019-88888566, emitida em 19/07/2019, válida até 15/01/2020 - CEI: 90.000.23566/74. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Antônio Carlos Corrêa de Oliveira Araújo, Escrevente Autorizado, digitei e subscrevi. Eu, a) Carlos Frederico Moura Santoianni, Oficial Substituto, subscrevi.

AV-2 - MAT. 20776 - APONT. 28890. Igarassu, 05 de agosto de 2019. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL**. Procedo, nesta data, nos termos do requerimento firmado em 22 de abril de 2019, e à vista do Alvará do Habite-se, CNM Nº: 130583.2.0020776-14



SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO:

0130583.FDL05202601.00113

Data: 05/05/2026 16:09:06 SICASE Nº: 0024503111
Emol.: R\$ 103,95, TSNR: R\$ 23,10, FERC: R\$ 11,55, FERM: R\$ 1,16, FUNSEG: R\$ 2,31, ISS: R\$ 2,31, TOTAL: R\$ 144,38
Consulte autenticidade em <http://tjpe.jus.br/selodigital>

expedido pela Prefeitura Municipal de Igarassu-PE, em 12 de julho de 2019, 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, dou fé. Eu, a) Antônio Carlos Corrêa de Oliveira Araújo, Escrevente Autorizado, digitei e subscrevi. Eu, a) Carlos Frederico Moura Santoianni, Oficial Substituto, subscrevi.

AV-3 - MAT. 20776 - APONT. 28890. Igarassu, 05 de agosto de 2019. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**. Procedo nesta data, a averbação para constar que a ESTIPULAÇÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO "**CONJUNTO RESIDENCIAL ESPERANÇA**", encontra-se registrada neste Cartório, no Livro Auxiliar nº 03, sob o nº **2.376**, em 05 de agosto de 2019. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Antônio Carlos Corrêa de Oliveira Araújo, Escrevente Autorizado, digitei e subscrevi. Eu, a) Carlos Frederico Moura Santoianni, Oficial Substituto, subscrevi.

R-4 - MAT. 20776 - APONT. 29975. Igarassu, 02 de março de 2020. **COMPRA E VENDA**. Procedo-se a este registro para constar que o imóvel da presente matrícula foi adquirido por **RAIONILDO LOURENÇO DA HORA SANTOS**, brasileiro, solteiro, declarando não manter união estável, nascido em 31/08/1997, auxiliar administrativo, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 9.750.954-SDS/PE e inscrito no CPF/MF sob o nº 705.597.414-30, residente e domiciliado à Rua Belém de Maria, nº 40, Bonfim, nesta Cidade de Igarassu-PE, por compra feita a **I.P.U. CONSTRUÇÕES CAVALCANTI LTDA**, acima qualificada e 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 Afogados, na Cidade do Recife-PE, representada pelo Gerente, Albérico Galdino Baracho Júnior, brasileiro, casado, economiário, portador da Carteira Nacional de Habilitação CNH nº 00493248012-DETRAN/PE e inscrito no CPF/MF sob o nº 033.392.044-97, com endereço comercial na Cidade do Recife-PE, conforme Procuração que fica arquivada neste Cartório, nos termos do Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Crédito Individual FGTS / Programa Minha Casa, Minha Vida - CCFGTS/PMCMV - SFH, datado de 10 de fevereiro de 2020, 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\$ 139.000,00** (cento e trinta e nove mil reais). Recursos próprios: R\$ 27.709,00. Recursos da conta vinculada do FGTS do comprador: R\$ 0,00. Desconto concedido pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço: R\$ 8.758,00. Financiamento concedido pela Credora Fiduciária: R\$ 102.533,00; 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 17/02/2020, no valor de R\$ 879,93. Valor de avaliação: R\$ 139.000,00. **DOCUMENTOS ARQUIVADOS:** o citado contrato, a guia de pagamento, a certidão de quitação do ITBI nº 005.800 e o laudo de avaliação do ITBI, expedidos pela Prefeitura Municipal de Igarassu-PE, e demais documentos previstos em Lei. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Antônio Carlos Corrêa de Oliveira Araújo, Escrevente Autorizado, digitei e subscrevi. Eu, a) Carlos Frederico Moura Santoianni, Oficial Substituto, subscrevi.

R-5 - MAT. 20776 - APONT. 29975. Igarassu, 02 de março de 2020. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**. Procedo-se a este registro para constar que o Adquirente, **RAIONILDO LOURENÇO DA HORA SANTOS**, acima qualificado, na qualidade de devedor fiduciante da importância de **R\$ 102.533,00** (cento e dois mil, quinhentos e trinta e três 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 Afogados, na Cidade do Recife-PE, representada pelo Gerente, Albérico Galdino Baracho Júnior, já qualificado no R-4 acima, conforme Procuração que fica arquivada

CNM Nº: 130583.2.0020776-14



SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO:

0130583.FDL05202601.00113

Data: 05/05/2026 16:09:06 SICASE Nº: 0024503111

Emol.: R\$ 103,95, TSNR: R\$ 23,10, FERC: R\$ 11,55, FERM: R\$

1,16, FUNSEG: R\$ 2,31, ISS: R\$ 2,31, TOTAL: R\$ 144,38

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

neste Cartório, em **GARANTIA DO FINANCIAMENTO** desse mesmo valor de R\$ 102.533,00, que deverá ser amortizado em 360 meses. Origem dos Recursos: FGTS/UNIÃO. Modalidade: Aquisição de Imóvel Residencial. Valor da Dívida: R\$ 102.533,00. Valor da Garantia: R\$ 139.000,00. Sistema de Amortização: TR TP - Tabela Price. Prazo, em meses de amortização: 360. Taxa de Juros Contratada (% a.a): Nominal: 5,0000. Efetiva: 5,1161. Encargo Inicial: Prestação (a+j): R\$ 550,41. Tarifa de Administração: R\$ 0,00. Seguros: R\$ 20,40. Total: R\$ 570,81. Vencimento do primeiro encargo mensal: 10/03/2020. Reajuste dos encargos: de acordo com o item 4, do contrato que ora se registra. Prazo de Carência para expedição da intimação, mora e inadimplente previsto no artigo 26, parágrafo 2º, da Lei nº 9514/97 é 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 Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Crédito Individual FGTS / Programa Minha Casa, Minha Vida - CCFGTS/PMCMV - SFH, 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) Antônio Carlos Corrêa de Oliveira Araújo, Escrevente Autorizado, digitei e subscrevi. Eu, a) Carlos Frederico Moura Santoianni, Oficial Substituto, subscrevi.

AV-6 - MAT. 20776 - APONT. 35163. Igarassu, 17 de agosto de 2022. **SOLICITAÇÃO DE PROCEDIMENTO**. Requerimento nº 303349/2022, datado de 12 de agosto de 2022, 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. 20776 - APONT. 35163. Igarassu, 16 de setembro de 2022. **ENCERRAMENTO DO PROCEDIMENTO**. Procede-se ao **ENCERRAMENTO** do procedimento indicado no **AV-6** da presente matrícula, tornando-o sem efeito, em razão da solicitação do credor fiduciário. Documentos arquivados eletronicamente. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Carlos Frederico Moura Santoianni, Oficial Substituto, mandei digitar e subscrevi.

AV-8 - MAT. 20776 - APONT. 45472. Igarassu, 27 de agosto de 2025. **SOLICITAÇÃO DE PROCEDIMENTO**. Requerimento nº 629664/2025, datado de 18 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 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-9 - MAT. 20776 - APONT. 45472. Igarassu, 03 de dezembro de 2025. **DECURSO DO PRAZO**. Procede-se à presente averbação para constar que, no curso do procedimento indicado no **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. Documentos arquivados eletronicamente. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Carlos Frederico Moura Santoianni, Oficial Substituto, mandei digitar e subscrevi.

R-10 - MAT. 20776 - APONT. 48219. Igarassu, 25 de março de 2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE**. Procede-se a este registro nos termos do Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Crédito Individual FGTS / Programa Minha Casa, Minha Vida - CCFGTS/PMCMV - SFH, datado de 10 de fevereiro de 2020, lançado no R-4 acima, que tendo em vista o decorso do prazo sem a purgação da mora por parte do fiduciante, conforme

CNM Nº: 130583.2.0020776-14



SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO:

0130583.FDL05202601.00113

Data: 05/05/2026 16:09:06 SICASE Nº: 0024503111

Emol.: R\$ 103,95, TSNR: R\$ 23,10, FERC: R\$ 11,55, FERM: R\$

1,16, FUNSEG: R\$ 2,31, ISS: R\$ 2,31, TOTAL: R\$ 144,38

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

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 06/01/2026, no valor de R\$ 2.945,50 + R\$ 147,24 (acréscimos) = R\$ 3.092,77 (total). Valor de avaliação: R\$ 147.100,30. **DOCUMENTOS ARQUIVADOS:** o citado contrato, a guia de pagamento do ITBI e a Certidão de Quitação nº 024.337, 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. 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\$ 23,10; FERC: R\$ 11,55; FERM: R\$ 1,16; FUNSEG: R\$ 2,31; ISS: R\$ 2,31; Emolumentos: R\$ 103,95; Total: R\$ 144,38), através da Guia do Sistema de Controle de Arrecadação das Serventias Extrajudiciais - SICASE nº 0024503111. Válido somente com o selo Eletrônico de Fiscalização 0130583.FDL05202601.00113. Consultar autenticidade em <http://www.tjpe.jus.br/selodigital>.

IGARASSU-PE, 05 DE MAIO DE 2026

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE

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

CNM Nº: 130583.2.0020776-14



SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO:

0130583.FDL05202601.00113

Data: 05/05/2026 16:09:06 SICASE Nº: 0024503111
Emol.: R\$ 103,95, TSNR: R\$ 23,10, FERC: R\$ 11,55, FERM: R\$ 1,16, FUNSEG: R\$ 2,31, ISS: R\$ 2,31, TOTAL: R\$ 144,38
Consulte autenticidade em <http://tjpe.jus.br/selodigital>



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: J34N5-TSXJY-YJB6J-686AF

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

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

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/J34N5-TSXJY-YJB6J-686AF>

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

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