

# **Cartório** **Nivaldo Freitas Vidal**

Tabelião de Notas e de Protesto de Títulos, Oficial de Registro de Imóveis,  
Civil das Pessoas Jurídicas e de Títulos e Documentos  
Rua 7 de Setembro, nº 94 – Centro, Caruaru/PE  
(81) 3721-1913 – contato@lrgicaruaru.com.br  
<https://www.lrgicaruaru.com.br>

## **CERTIDÃO**

**Certifico**, por me haver sido requerido por CAIXA ECONOMICA FEDERAL, CPF/CNPJ nº 00.360.305/0001-04, que revendo o **Livro nº 2 - Registro Geral**, do 1º Cartório de Registro Geral de Imóveis, desta Comarca, a meu cargo, verifiquei constar a matrícula, averbações e registros do teor seguinte:

### **MATRÍCULA nº 47853, Livro nº 2**

**Dados do Imóvel:** A casa nº 66, na Rua Octaviano Luiz de França, Loteamento Luiz Gonzaga, bairro Luiz Gonzaga, desta cidade, composto de garagem, estar, jantar, cozinha, área de serviço, circulação, dois quartos, B.W.C. e suíte com closet, com área útil privativa de 98,31 m², área comum de 26,53 m² e área total de 124,84 m²; 23,84 m² de jardim privativo e a fração ideal do terreno próprio equivalente a 0,56, edificado o prédio em terreno próprio, no lote nº 24, quadra Z-24, medindo 12,00 x 30,00m, área superficial de 360,00 m², limitando-se ao Norte com o leito da Rua Octaviano Luiz de França; ao Sul com o lote nº 23, quadra Z-24, da Rua Projetada 36; ao Leste com o lote nº 22, quadra Z-24, da Rua Octaviano Luiz de França e ao Oeste com o lote nº 26, quadra Z-24, da Rua Octaviano Luiz de França.

**Dados do Proprietário:** **MOREIRA & MARINHO CONSTRUTORA LTDA**, inscrita no CNPJ nº 14.639.778/0001-50, com sede na Av. Agamenon Magalhães, n. 444, 8º andar, sala 301, bairro Maurício de Nassau, nesta cidade, representada pelos sócios Ricardo Cavalcanti Marinho, brasileiro, solteiro, médico, Ident. nº 4.453.368 SDS-PE, CPF nº 704.472.334-91, residente e domiciliado na Av. Amazonas, nº 1174, apto 101, bairro Universitário, nesta cidade e Allan Bruno Magalhães Moreira, brasileiro, casado, empresário, Ident. nº 4.582.275 SDS-PE, CPF nº 030.495.754-25, residente e domiciliado na Rua Luiza Florêncio Porto, nº 200, apto 1602, bairro Maurício de Nassau, nesta cidade.

**Registro Anterior:** Adquirido o terreno conforme registro nº R.1-44.604, Livro nº 2, em 21/05/2012, e o prédio por construção própria conforme habite-se expedido pela Prefeitura Municipal de Caruaru, em 28/12/2012, alvará nº 1450/2012, averbado sob nº Av.2-44.604, Livro nº 2, em 20/03/2013, e escritura particular de instituição, discriminação, destinação e especificação de condomínio, datada de 01/04/2013, registrada sob nº R.3-44.604, Livro nº 2, em 18/04/2013. Caruaru, 13 de novembro de 2013. Eu, Janayne Marcelle de Almeida Costa, escrevente, matriculei. Subscribo e assino: O Oficial: Nivaldo Freitas Vidal.

**R-1 - 47853** - Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, com caráter de escritura pública, na forma do § do artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, datado de 05/11/2013, protocolizado sob nº 103.582, Livro nº 1-O, fls. 173, em 12/11/2013, o imóvel constante da matrícula supra, foi adquirido por **MARCOS ANTONIO MESSIAS DA ENCARNACÃO**, brasileiro, divorciado, contador, Ident. nº 14.217.137-2 SSP-SP, CPF

n.º 039.221.458-09, residente e domiciliado na Rua Pedro Firmino, n.º 44, Centro, Belo Jardim-PE, por compra a **MOREIRA & MARINHO CONSTRUTORA LTDA**, inscrita no CNPJ n.º 14.639.778/0001-50, com sede na Av. Agamenon Magalhães, n. 444, 8º andar, sala 301, bairro Maurício de Nassau, nesta cidade, representada pelos sócios Ricardo Cavalcanti Marinho, brasileiro, solteiro, médico, Ident. n.º 4.453.368 SDS-PE, CPF n.º 704.472.334-91, residente e domiciliado na Av. Amazonas, n.º 1174, apto 101, bairro Universitário, nesta cidade e Allan Bruno Magalhães Moreira, brasileiro, casado, empresário, Ident. n.º 4.582.275 SDS-PE, CPF n.º 030.495.754-25, residente e domiciliado na Rua Luiza Florêncio Porto, n.º 200, apto 1602, bairro Maurício de Nassau, nesta cidade, pelo preço de R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais), pagos da seguinte maneira: Valor do Financiamento concedido pela CAIXA: R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais). Recursos próprios: R\$ 100.000,00 (cem mil reais), sem condições. Caruaru, 13 de novembro de 2013. Eu, Janayne Marcelle de Almeida Costa, escrevente, registrei. Subscrevo e assino. O Oficial: Nivaldo Freitas Vidal. Pagou a taxa (Lei n.º 11.404/96) R\$ 675,00

**R-2 - 47853** - Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 da Lei n.º 4.380/1964, datado de 05/11/2013, protocolizado sob n.º 103.582, Livro n.º 1-O, fls. 173, em 12/11/2013, o devedor fiduciante **MARCOS ANTONIO MESSIAS DA ENCARNACÃO**, brasileiro, divorciado, contador, Ident. n.º 14.217.137-2 SSP-SP, CPF n.º 039.221.458-09, residente e domiciliado na Rua Pedro Firmino, n.º 44, Centro, Belo Jardim-PE, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, aliena, em caráter fiduciário, o imóvel constante da matrícula retro, com todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei n.º 9.514/97, a Credora Fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei n.º 759, de 12.08.1969, alterado pelo Decreto-Lei n.º 1259, de 19.02.1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF n.º 00.360.305/0001-04, representada por sua procuradora Maria José Diodato de Lima, brasileira, solteira, economiária, gerente de atendimento, Ident. n.º 5.041.945 SSP-PE, CPF n.º 019.322.084-96, residente e domiciliada na Rua Manoel Nunes Filho, n.º 123, bairro Indianópolis, nesta cidade. Origem dos Recursos: SBPE. Norma Regulamentadora: HH.200.029 – 15/10/2013 - GEMPF. Valor Total da Dívida/Financiamento: R\$ 170.000,00. Financiamento do Imóvel: R\$ 170.000,00. Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 280.000,00. Sistema de Amortização: SAC. Prazo de amortização: 348 meses. Taxa Anual de Juros: Nominal: 8,5101%. Efetiva: 8,8500%. Taxa de Juros Nominal Reduzida: 8.0000% ao ano. Taxa de Juros Efetiva Reduzida: 8.3000% ao ano. Encargo Inicial: Prestação (a + j) R\$ 1.694,10. Prêmio de Seguros: R\$ 98,00. Taxa de Administração: R\$ 25,00. Total: R\$ 1.817,10. Vencimento Primeiro Encargo Mensal: 05/12/2013. Recálculo dos Encargos: De acordo com a Cláusula 5ª. Condições: As constantes das cláusulas estipuladas no referido contrato. Caruaru, 13 de novembro de 2013. Eu, Janayne Marcelle de Almeida Costa, escrevente, registrei. Subscrevo e assino. O Oficial: Nivaldo Freitas Vidal. Pagou a taxa (Lei n.º 11.404/96) R\$ 425,00

**AV-3 - 47853** - Averba-se a Cédula de Crédito Imobiliário n.º 1.4444.0447069-9, Série 1113, emitida nos termos da Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, em 05 de novembro de 2013, protocolizada sob n.º 000.000, Livro n.º 1-O, fls. 041, em 00/00/0000, em que é Credora: a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, Instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei n.º 759, de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-Lei n.º 1.259 de 19/02/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente Cédula de Crédito Imobiliário, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, bairro Asa Sul, Brasília-DF, inscrita no CNPJ n.º 00.360.305/0001-04, representada por sua procuradora, Maria José Diodato de Lima, brasileira, solteira, economiária, gerente de atendimento, Ident. n.º 5.041.945 SSP-PE, CPF n.º 019.322.084-96, residente e domiciliada na Rua Manoel Nunes Filho, n.º 123, bairro Indianópolis, nesta cidade, conforme

substabelecimento lavrado em 17/04/2013, no Livro nº 010-S, fls. 025 a 025v, do 3º Ofício de Notas da Comarca de Olinda-PE; Devedor: **MARCOS ANTONIO MESSIAS DA ENCARNACÃO**, CPF n.º 039.221.458-09, residente e domiciliado na Rua Pedro Firmino, n.º 44, Centro, Belo Jardim-PE. Custodiante: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acima qualificada. Identificação do imóvel vinculado ao crédito imobiliário: Casa n.º 66, na Rua Octaviano Luiz de França, bairro Luiz Gonzaga, nesta cidade, matriculado sob nº 47.853, Livro nº 2, da Alienação Fiduciária registrada sob nº R.2-47.853, Livro nº 2, em 13/11/2013. VALOR DO CRÉDITO: R\$ 170.000,00. Data Base: 05/11/2013. Condição da Emissão: Integral e Cartular. Condições Gerais da Dívida: Prazo inicial: 348 meses. Prazo remanescente: 348 meses. Prazo de amortização: 348 meses. Data do vencimento do 1º Encargo: 05/12/2013. Valor total da dívida: R\$ 170.000,00. Valor da Garantia: R\$ 280.000,00. Valor total da parcela: R\$ 1.817,10. Valor dos seguros de morte e invalidez permanente: R\$ 76,16. Valor dos Seguros de danos físicos ao imóvel: R\$ 21,84. Taxa de Juros: nominal 8.0000% a.a. Efetiva: 8.3000% a.a. Forma de reajuste: Anual. Taxa de juros moratórios: 0,033% por dia de atraso. Taxa de juros remuneratórios: 8.0000% a.a. Atualização monetária: mensal no dia correspondente ao do aniversário do contrato, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais. Local de Pagamento: Caruaru-PE. Caruaru, 18 de novembro de 2013. Eu, Janayne Marcelle de Almeida Costa, escrevente, averbei. Subscrevo e assino. O Oficial: Nivaldo Freitas Vidal.

**AV-4 - 47853** - Averba-se o Ofício Identificador: 4058302.10096490, datado de 18/03/2019, recebido no dia 21/03/2019, assinado eletronicamente por Teresinha Castelo Branco Pires, de ordem do MM. Juiz Federal da 24ª Vara da Subseção Judiciária de Caruaru/PE, Tiago Antunes de Aguiar, protocolizado sob nº 132.696, Livro nº 1-AB, fls. 077, em 21/03/2019, referente Processo nº 0808584-40.2018.4.05.8302 – Execução Fiscal, em que é Exequente: **FAZENDA NACIONAL** e Executado: **MARCOS ANTONIO MESSIAS DA ENCARNACAO ESCRITORIO CONTABIL e outro**, acompanhado da decisão datada de 14/03/2019, do Exmº Sr. Dr. Tiago Antunes de Aguiar, Juiz Federal da 24ª Vara/PE, para proceder a indisponibilidade dos direitos que o executado detém no contrato de alienação fiduciária sob o imóvel de propriedade de **MARCOS ANTONIO MESSIAS DA ENCARNACAO**, pelo que fica indisponível os referidos direitos. Caruaru, 21 de março de 2019. Eu, Renata Martins da Silva Vieira, escrevente, averbei. Subscrevo e assino. O Oficial: Erivoneide Vicente Barbosa Maciel.

**AV-5 - 47853** - Procede-se a presente averbação da consolidação da propriedade fiduciária na forma do § 11, Art. 27, da Lei nº 9.514/97, datado de 24/02/2025, assinado digitalmente por Daniele Fydryszewski Vilasfam, Gerente de Centralizadora S.E. CESAV – CN Suporte à Adimplência/FL, pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, protocolizado sob nº 175.048, em 12/01/2025, para averbar a Consolidação da propriedade, pelo que procedo a averbação da Consolidação da propriedade do imóvel constante da matrícula nº 47.853, em nome da Credora Fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei n.º 759, de 12.08.1969, alterado pelo Decreto-Lei n.º 1259, de 19.02.1973, regendo-se pelo Estatuto vigente nesta data, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF n.º 00.360.305/0001-04, em virtude do fiduciante **ANTONIO MESSIAS DA ENCARNACÃO**, CPF nº 039.221.458-09, ter sido intimado pelo Edital online publicado no Diário de Registro de Imóveis Eletrônico nos dias 25, 26 e 27 de novembro de 2024, e decorrido o prazo de 15 dias sem que tivesse sido purgado a mora (art. 26 § 7º da Lei 9.514/97). Valor R\$ 308.450,51 (trezentos e oito mil, quatrocentos e cinquenta reais e cinquenta e um centavos), sem condições. Caruaru, 20 de janeiro de 2026. Eu, Erivoneide Vicente Barbosa Maciel, 1ª substituta, averbei e assino.

Emolumentos R\$ 12,19, FUNSEG R\$ 0,27, FERM R\$ 0,14, FERC R\$ 1,35, ISS R\$ 0,68 e TSNR R\$ 2,71, de acordo com a Tabela "E" da Lei Estadual nº 11.404/96, alterada pela Lei nº 12.148/01. Válido somente com selo de autenticidade e fiscalização conforme resolução 131/99, do TJ/PE. Guia SICASE: 24106771. Recepção nº: 55622. Selo digital: 0073551.VLY10202501.09007.

Em testº ( ) da verdade.

**Caruaru-PE, 20 de janeiro de 2026.**

**ANDRÉ LUIZ DE SIQUEIRA VIDAL**  
**Substituto**

|                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Selo Digital de Fiscalização<br>Tribunal de Justiça de Pernambuco                                                                                                         |
| Selo: 0073551.VLY10202501.09007<br>Data: 20/01/2026 16:39:51<br>Consulte autenticidade em<br><a href="http://www.tjpe.jus.br/selodigital">www.tjpe.jus.br/selodigital</a> |





## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: LT4Z3-AGUD4-2MZZ5-V97V7

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

Andre Luiz De Siqueira Vidal (CPF 471.476.284-20)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/LT4Z3-AGUD4-2MZZ5-V97V7>

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

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