

2ª SERVENTIA REGISTRAL DE JABOATÃO

Rua. Professora Silvia Ferreira, 176, Cep: 54.400-220

Piedade Jaboatão - Pernambuco

Fone: 81-3203-5145, email: contato@2registrojaboatao.com

CERTIDÃO**Protocolo: 20632**

Certifico por me haver sido verbalmente pedido, que revendo o arquivo desta Serventia, a meu cargo, na busca que procedi, constatei existir a **Matrícula 6540** do teor seguinte:

Dados do Imóvel: Apartamento residencial nº 102, do bloco nº 20, do "RESIDENCIAL ECOVILA YAPOATAN", situado na Rua Santa Luzia, nº 221, no bairro de Zumbi do Pacheco, CEP: 54.300-370; em zona urbana desta cidade do Jaboatão dos Guararapes/PE; composto por sala, 2 quartos sociais, W.C. social, cozinha e área de serviço, área privativa de 50,36m² e uma área comum de 6,88m², perfazendo uma área total de 57,24m² com uma fração ideal de 0,0013298, do lote de terreno próprio denominado de lote 13-E, da quadra 13-C, componente do loteamento Sítio Palhambu medindo uma área total de 45.406,88 m², limitando-se: ao Norte, com os lotes nºs 13-A e 12; ao Sul, com terreno de terceiros; a Leste, com uma Rua Projetada e com o lote nº 13-F; e, a Oeste, com os lotes nº 13-D e 23.

Inscrição Imobiliária: 3.2575.064.02.1235.7310.5**Sequencial:** 1507963.5

Dados do Proprietário: **CLAUDIO PINHEIRO DE ARAUJO FILHO**, brasileiro, casado, professor, portador do RG nº 7.011-701-SDS/PE e inscrito no CPF nº 100.551.574-32, e seu conjugê **TÁRCIA LAISE SOUZA VIANA LEAL**, brasileira, técnica de manutenção, portadora da Cédula de Identidade RG nº 9.261.076-SDSPC/PE e inscrita no CPF sob o nº 097.569.594-01, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77 residentes e domiciliados em na R Conselheiro Silveira de Souza, 154, apto. 101, Cordeiro, Recife/PE.

Registro Anterior: Matrícula 71099, na qual consta R-1 (Compra e Venda), R-2 (Alienação Fiduciária), do 1º Serviço Registral de Jaboatão dos Guararapes. Dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 16 de dezembro de 2021. A 1ª Substituta : _____.
(Sandra Dourado Pessoa de Melo Gusmão).

AV-1 - 6540 - Protocolo nº 9297, prenotado em 29.11.2021 – COMUNICAÇÕES: Conforme requerimento, datado de 01.12.2021, firmado por EDILSON JOSE DA SILVA, adiante qualificado, AVERBAM-SE as COMUNICAÇÕES: **1) DO REGISTRO DA CONVENÇÃO DE CONDOMINIO**, do "RESIDENCIAL ECOVILA YAPOATAN", registrado sob o nº de ordem 8440 do livro 3 (Registro Auxiliar), em 11.06.2014, devidamente comunicado na matrícula nº 67125 do 1º Serviço Registral desta cidade do Jaboatão dos Guararapes. Emolumentos: R\$ 64,33; TSNR: R\$ 14,30; FERM: R\$ 0,71; FUNSEG: R\$ 1,43; FERC: R\$ 7,15; ISS: R\$ 3,57. Dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 16 de dezembro de 2021. A 1ª Substituta : _____.
(Sandra Dourado Pessoa de Melo Gusmão)

R-2 - 6540 - Protocolo nº 9297, prenotado em 29.11.2021 – COMPRA E VENDA: Conforme Contrato de venda e compra, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH – Sistema Financeiro da Habitação, contrato nº 1.4444.1595378-5, datado de 27 de agosto de 2021, tendo como **OBJETO** o imóvel da presente matrícula; **REGISTRA-SE a COMPRA E VENDA**, figurando como **VENDEDORA: CLAUDIO PINHEIRO DE ARAUJO FILHO e TÁRCIA LAISE SOUZA VIANA LEAL**, acima qualificados; **COMPRADOR: EDILSON JOSE DA SILVA**, brasileiro, auxiliar de escritório, portador da CNH nº 02681667685-Detran/PE e do CPF nº 833.396.204-15, solteiro, não mantém união estável, residente e domiciliado em R Santa Luzia, 221, Apt. 102, Zumbi do Pacheco, Jaboatão dos Guararapes/PE. **PREÇO: ORIGEM DOS RECURSOS: SBPE; SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC VALOR DE COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS: a)** valor destinado ao pagamento da venda e compra do imóvel: R\$ 125.000,00; **b)** valor do financiamento concedido: R\$ 83.361,63; **c)** valor dos recursos próprios: R\$ 41.638,37; **DECLARAÇÕES CONTIDAS NO CONTRATO:** a) São autênticas as indicações de estado civil, nacionalidade, profissão e identificação; b) inexistente qualquer ação de natureza real e pessoal reipersecutória, assim como qualquer ônus de natureza real que vincule ou possa representar risco para o imóvel objeto desta operação; inexistente responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária, porventura a seu encargo; c) do(a) **ADQUIRENTE:** Está cientificado(a) da possibilidade obtenção prévia no site do www.tst.jus.br da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT, regulada pela Lei 12440/11; d) não está vinculado(a) à previdência social, quer como contribuinte na qualidade de empregador(a), quer como produtor(a) rural; e) o imóvel objeto do presente contrato é o primeiro imóvel residencial por ele adquirido e tomou conhecimento da vedação legal contida no artigo 36 da Lei 11977/09, pela qual fica impedido, pelo prazo de quinze anos contados da presente data, de promover o remembramento do lote sobre o qual está (será) construída o imóvel descrito e caracterizado no presente contrato. **1) DOCUMENTOS APRESENTADOS:** **a)** ITBI - Processo nº 103741.21.6, avaliação em R\$ 135.000,00, conforme CERTIDÃO DE QUITAÇÃO DE ITBI nº 091.097, pago valor de R\$ 1.679,74, em 16/09/2021, código de autenticidade nº DRBE40459, em 17.09.2021, com validade de 60 dias. **2) DECLARAÇÕES APRESENTADAS:** **a)** Dispensa de Certidão Fiscal, Os compradores em comum acordo declaram expressamente na Cláusula 23 do contrato, a dispensa da apresentação da certidão fiscal em relação ao imóvel nos termos do art.1º, § 2º do Decreto 93.240/86; **b)** Consoante cláusula 10.1.b do contrato, as partes estão cientificadas da possibilidade de obtenção prévia no site do www.tst.jus.br da certidão negativa de débitos trabalhistas (CNDT), regulada pela Lei 12.440/2011; **c)** A CREDORA FIDUCIÁRIA declara para os devidos fins que os documentos de identificação da pessoa física contratante, bem como, os documentos de representação da pessoa jurídica contratante, foram apresentados, devidamente analisados e arquivados na CAIXA, em forma de dossiê, dispensando sua apresentação no registro imobiliário, na forma do artigo 967, § 7º, do provimento 20/2009, da CGJ-PE. **d)** a CAIXA atesta que os DEVEDORES não foram beneficiados no Programa Minha Casa, Minha Vida nem adquiriram imóvel com benefício de desconto do FGTS a partir de maio/2005 e preenchem todos os requisitos previstos legalmente e na Resolução do Conselho Curador do FGTS 702/12 para o enquadramento no programa Carta de Crédito FGTS e condições do Programa Minha Casa, Minha Vida. Código Hash nº: 3653.7b10.73b6.ff79.2651.e3f5.be14.7651.5230.072d;c0af.10f6.5060.de5f.c96c.904e.7cbf.5000.ea92.73ca;32a2.fb2a.2721.ece2.988f.e37e.d6da.7d05.06e5.b203; Emolumentos: R\$ 1.061,49; TSNR: R\$ 312,50; FERC: R\$ 117,95; FERM R\$ 11,79; FUNSEG 23,59; ISS: R\$ 58,97. Dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 16 de dezembro de 2021. A 1ª Substituta : _____ . (Sandra Dourado Pessoa de Melo Gusmão)

R-3 - 6540 - Protocolo nº 9297, prenotado em 29.11.2021 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA Conforme Contrato de venda e compra, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH – Sistema Financeiro da Habitação, contrato nº 1.4444.1595378-5, datado de 27 de agosto de 2021, na forma da lei nº 5.049, tendo por objeto o imóvel da presente matrícula, **REGISTRA-SE A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, figurando como **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S):**

EDILSON JOSE DA SILVA, acima qualificado, como **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília — DE, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por LAIS KARINE DE SOUZA, brasileira, solteira, economizadora, portador da carteira de identidade nº 7.346.070-SDS/PE e do CPF nº 073.900.954-07 conforme procuração lavrada às folhas 089 e 090, do livro 3438-P, em 24/07/2020, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF; substabelecimento lavrado às folhas 132, 133 e 134, do livro 0145-S, em 20/10/2020, no 1º Ofício de Notas do Recife/PE e substabelecimento lavrado às folhas 136, 137b e 138, do livro 0146-S, em 04/12/2020, no 1º Ofício de Notas do Recife/PE, doravante denominada CAIXA. **ORIGEM DOS RECURSOS:** SBPE; **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** SAC; **VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 83.361,63; **PRAZO TOTAL EM MESES:** a) amortização: 402; **TAXA DE JUROS:** Balcão: nominal: 6.7521% - efetiva: 6.9650%; Reduzida: nominal: 6.7145% - efetiva: 6.9250%; **ENCARGOS FINANCEIROS:** de acordo com o item 4 do contrato; **ENCARGOS NO PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO:** Balcão a) **prestação mensal inicial:** R\$ 676,42; b) **seguro:** R\$ 47,63; c) **tarifa de administração:** R\$ 25,00; d) **total:** R\$ 749,05; Reduzida a) **prestação mensal inicial:** R\$ 673,80; b) **seguro:** R\$ 47,63; c) **tarifa de administração:** R\$ 25,00; d) **total:** R\$ 746,43; **VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL:** 25/09/2021; **ÉPOCA DE REAJUSTE DOS ENCARGOS:** de acordo com o item 4 do contrato; **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO:** R\$ 125.000,00; **PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO:** 30 dias corridos, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. **DOCUMENTOS APRESENTADOS E ARQUIVADOS NESTA SERVENTIA:** a) cópia autenticada da procuração e substabelecimentos, referidos no contrato, em nome dos representantes da CEF. **CONSULTA CNIB, CÓDIGOS HASHs:** 39f3.7fb0.abf0.4bba.4921.15f4.9e54.f689.aba5.70a4. **Emolumentos:** R\$ 525,81; **TSNR:** R\$ 166,72; **FERC:** R\$ 58,42; **FERM:** R\$ 5,84; **FUNSEG:** R\$ 11,68 **ISS:** R\$ 29,21. Dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 16 de dezembro de 2021. A 1ª Substituta : _____
(Sandra Dourado Pessoa de Melo Gusmão)

AV-4 - 6540 - Protocolo nº 9297, prenotado em 29.11.2021 - EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Conforme Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.1595378-5, série 0821, datada de 27.08.2021 representativa do crédito imobiliário a que se refere o **R-3**, da presente matrícula, **AVERBA-SE a EMISSÃO DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO;** **DEVEDORES:** **EDILSON JOSE DA SILVA**, acima qualificado. Foi apresentada uma via negociável e duas vias não negociáveis da Cédula de Crédito Imobiliário, ora arquivada. AV-4-6540 cobrado como ato único em conformidade com o artigo 160 do Código de Normas dos Notários e Registradores. Dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 16 de dezembro de 2021. A 1ª Substituta : _____
(Sandra Dourado Pessoa de Melo Gusmão)

AV-5 - 6540 - "CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULAS" - Procede-se 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: 159400.2.0006540-38; dou fé. Jaboatão dos Guararapes/PE, 29/04/2024. Eu, VALDECY JOSÉ GUSMÃO DA SILVA JUNIOR, Registrador, mandei digitar e assino.

AV-6 - 6540 - Protocolo nº 14904, prenotado em 12.12.2024. SOLICITAÇÃO DE PROCEDIMENTOS: Conforme requerimento datado de 27 de novembro de 2024, firmado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, acima qualificada; solicitando o procedimento previsto no art.26, §1º da Lei 9.514/97, referente a alienação fiduciária comunicada no R-3-6540 da presente matrícula. Documentos reunidos no protocolo citado e arquivado eletronicamente.

Emolumentos: R\$ 78,98; TSNR: R\$ 6,02; FERC: R\$ 8,78; FERM: R\$ 0,88; FUNSEG: R\$ 1,76; ISS: R\$ 4,39. Dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 26 de dezembro de 2024. A 1ª Substituta: _____. (Sandra Dourado Pessoa De Melo Gusmão).

AV-7 - 6540 - Protocolo nº 17387, prenotado em 24.09.2025 - DECURSO DE PRAZO.

Procede-se à presente averbação para constar que, o curso do procedimento indicado no **AV-6** 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. Emolumentos: 78,98; TSNR: R\$17,55; FERC: R\$ 8,78; FERM: R\$ 0,88; FUNSEG: R\$ 1,76; ISS: R\$ 4,39. Dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 24 de Setembro de 2025. A 1ª Substituta: _____. (Sandra Dourado Pessoa de Melo Gusmão).

AV-8 - 6540 - Protocolo nº 17387, prenotado em 24.09.2025 - CONSOLIDAÇÃO DE

PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE: Conforme requerimento datado de 17.09.2025, no qual a Credora Fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acima qualificada, neste ato representada pela sua Gerente de Centralizadora CESAV-CN Suporte à Adimplência/FL, DANIELE FYDRYSZEWSKI VILASFAM instruído pela Certidão de Notificação datada de 07/05/2025, constando que foi efetuada a notificação pela 2ª Serventia de Registro de Títulos e Documentos do Jaboatão dos Guararapes-PE, do devedores fiduciante, **EDILSON JOSE DA SILVA**, acima qualificados, sem que houvesse purgação da mora, **AVERBA-SE a CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula, em favor da Credora e Proprietária Fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acima qualificada, nos termos do art. 26 da Lei 9514/97, tendo sido avaliado o imóvel em R\$ 170.000,00 em data de 10/09/2025, conforme comprovante de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI – Processo nº 103678.25.5 e Certidão de Quitação do ITBI, datada de 11 de Setembro de 2025. **RESTRIÇÃO:** Sobre a propriedade ora consolidada, incide a **RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE** decorrente do art. 27 da Lei 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. Emolumentos: R\$ 683,42; TSNR: R\$ 425,00; FERC: R\$ 75,94 ; FERM: R\$ 7,59; FUNSEG: R\$ 15,19; ISS: R\$ 37,97. Dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 24 de Setembro de 2025. O 2º Substituto: _____. (Pedro Serafim Marques de Souza).

CERTIFICO, a pedido do usuário e de conformidade com a regra posta no art. 19, da lei federal nº 6.015/73, que desde 13 de dezembro de 2017 é o que CONSTA com relação a presente matrícula **Selo Digital: 0159400.HEG06202501.01389** - Consulte a autenticidade em <http://tjpe.jus.br/selodigital> (01/2014 DJE 04/02/2014) Emolumentos: **R\$ 42,08. TSNR: R\$ 9,35. FERC: R\$ 4,68. FERM: R\$ 0,47. FUNSEG: R\$ 0,94. ISS: R\$ 2,34.** ; Dou fé Jaboatão dos Guararapes. **25/09/2025** (Informações consolidadas até a véspera desta data). O Oficial: _____. Valdecy José Gusmão da Silva Júnior.

Selo Digital de Fiscalização
Tribunal de Justiça de Pernambuco
Selo: 0159400.HEG06202501.01389
Data: 25/09/2025 10:04:33
Consulte autenticidade em
www.tjpe.jus.br/selodigital





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: L42LL-9XHMX-ERKP8-P23MH

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

Valdecy Jose Gusmao Da Silva Junior (CPF 409.193.744-68)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/L42LL-9XHMX-ERKP8-P23MH>

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

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