



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 91758 que, após as buscas de praxe, verifiquei constar no livro 02, ficha 01, a **MATRICULA Nº 25985** datada de 11 de Março de 2024 e respectivos atos registraes do seguinte teor:

Imóvel: Apartamento residencial nº 02-B (dois "bê"), localizado no **Pavimento Térreo, do Bloco B, integrante do CONJUNTO RESIDENCIAL BIBI**, situado à Rua Ivanildo Coelho de Oliveira, nº 48A, Bairro Tabatinga, na cidade de Igarassu/PE, composto de: 01 (uma) sala, 02 (dois) dormitórios, circulação, cozinha americana/área de serviço, 01 (um) WC, totalizando uma área construída de **61,250m² (sessenta e um vírgula duzentos e cinquenta metros quadrados)** e uma área de uso comum **2,490m²**, com direito a uma vaga de estacionamento no interior do terreno, indicada pelo número da unidade residencial, com uma área de **11,00m² (onze metros quadrados)**, e uma fração ideal de **0,083264 (zero vírgula zero oito três dois seis quatro)** do **Lote de terreno próprio nº 48-A (quarenta e oito "a"), da Quadra "Z-2", do LOTEAMENTO CORTEGADA**, medindo 30,00m (trinta metros) de frente e fundos, por 25,00m (vinte e cinco metros) de ambos os lados, totalizando uma área total de **750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados)**, dista 38,00m da esquina mais próxima e fica do lado par do logradouro; limitando-se pela **frente** com à Rua Ivanildo Coelho de Oliveira; pelos **fundos** com os lotes nºs 43, 45 e 47; pelo lado **direito** com o lote nº 42; e pelo lado **esquerdo** com o lote nº 50, todos da mesma quadra e loteamento. Imóvel este inscrito na Prefeitura Municipal de Igarassu-PE sob o nº **1.4070.163.06.0265.0006.4** - Sequencial: **1056603.1**.

Proprietário: F. M. CONSTRUÇÕES LTDA, com sede à Rua Mascarenhas de Morais, nº 154, Timbó, na Cidade de Abreu e Lima/PE, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.728.316/0001-71.

Registro Anterior: Livro nº 02, ficha 01v/02, sob o nº R-5 (Compra e Venda), Matrículas nºs 19.108, 19.109 e 19.110, em 05 de novembro de 2019, que procedeu remembramento originando a matrícula 21.138; estando a Instituição de Condomínio registrada sob o nº 4, Matrícula nº 21.138, de 02/06/2023. Eu, a) Manuel José da Silva Filho, Oficial Substituto, mandei digitar e subscrevi.

AV-1 - MAT. 25985 - APONT. 39800. Igarassu, 11 de março de 2024. **CONSTRUÇÃO.** Procedo, nesta data, a averbação do Apartamento a que alude a matrícula supra, nos termos do Requerimento, firmado em 23 de fevereiro de 2024, pela **F M CONSTRUÇÕES LTDA**, acima qualificada e legalmente representada, e à vista do Alvará de Habite-se, expedido em 21 de fevereiro de 2024, pelo DECONUR – Departamento Municipal de Planejamento e Controle Urbano de Igarassu-PE. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Manuel José da Silva Filho, Oficial Substituto, mandei digitar e subscrevi.

AV-2 - MAT. 25985 - APONT. 39800. Igarassu, 11 de março de 2024. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL.** Procedo, nesta data, nos termos do Requerimento firmado em 23 de fevereiro de 2024, e à vista da Ficha do Imóvel do IPTU, expedida pela Prefeitura Municipal de Igarassu-PE, em 15 de fevereiro de 2024, 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) Manuel José da Silva Filho, Oficial Substituto, mandei digitar e subscrevi.

CNM Nº: 130583.2.0025985-04



SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO:

0130583.CNX08202601.00504

Data: 13/08/2026 15:00:15 SICA Nº: 0025763299

Emol.: R\$ 80,63, TSNR: R\$ 17,92, FERC: R\$ 8,96, FERM: R\$ 0,90,

FUNSEG: R\$ 1,79, ISS: R\$ 1,79, TOTAL: R\$ 111,99

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

AV-3 - MAT. 25985 - APONT. 39800. Igarassu, 11 de março de 2024. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**. Procede-se a este registro para constar que a CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO "**CONJUNTO RESIDENCIAL BIBI**", encontra-se registrada neste Cartório, no Livro Auxiliar nº 03, sob o nº **2.773**, em 02/06/2023. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Manuel José da Silva Filho, Oficial Substituto, mandei digitar e subscrevi.

R-4 - MAT. 25985 - APONT. 40786. Igarassu, 06 de junho de 2024. **COMPRA E VENDA**. Procede-se a este registro para constar que o imóvel da presente matrícula foi adquirido por **REINALDO DOS SANTOS RAMOS CAVALCANTI**, brasileiro, solteiro, declarando não conviver em união estável, nascido em 11/07/1986, agente administrativa, portadora da Cédula de Identidade R.G nº 7.232.223-SDS/PE e inscrito no CPF/MF sob o nº 088.924.674-25, residente e domiciliado à Rua Artur de Sá, nº 77, Vila Popular, na Cidade de Olinda-PE, por compra feita a **F M CONSTRUÇÕES 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 Camaragibe, na Cidade de Camaragibe-PE, representada por seu gerente, Douglas Michael Renaux dos Santos, brasileiro, casado, economiário, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 7.240.201-SDS/PE e inscrito no CPF/MF sob o nº 076.921.734-60, com endereço comercial na Cidade de Camaragibe-PE, conforme Procuração que fica arquivada neste Cartório, nos termos do Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, datado de 14 de maio de 2024, 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\$ 180.000,00** (cento e oitenta mil reais). Recursos próprios: R\$ 13.963,06. Desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União: R\$ 23.417,00. Cessão de Direitos Creditórios do FGTS Futuro: R\$ 0,00. Financiamento concedido pela Credora Fiduciária: R\$ 142.619,94; 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 16/05/2024, no valor de R\$ 1.190,24. Valor de avaliação: R\$ 190.000,00. **DOCUMENTOS ARQUIVADOS**: o citado contrato, a guia de pagamento, a certidão de quitação do ITBI nº 016.329 e a notificação de lançamento do ITBI nº 100860.24.9, expedido pela Prefeitura Municipal de Igarassu-PE, e demais documentos previstos em Lei. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Manuel José da Silva Filho, Oficial Substituto, mandei digitar e subscrevi.

R-5 - MAT. 25985 - APONT. 40786. Igarassu, 06 de junho de 2024. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**. Procede-se a este registro para constar que o adquirente, **REINALDO DOS SANTOS RAMOS CAVALCANTI**, acima qualificado, na qualidade de devedor fiduciante da importância de **R\$ 142.619,94 (cento e quarenta e dois mil, seiscentos e dezenove reais e noventa e quatro centavos)**, 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 Camaragibe, na Cidade de Camaragibe-PE, representada por seu gerente, Douglas Michael Renaux dos Santos, já qualificada no R-4 acima, conforme Procuração que fica arquivada neste Cartório, em **GARANTIA DO FINANCIAMENTO** desse mesmo valor de R\$ 142.619,94, que deverá ser amortizado em 420 meses. Origem dos Recursos: FGTS. Modalidade: Aquisição de Imóvel Novo. Valor da Dívida: R\$ 142.619,94. Valor da Garantia: R\$ 190.000,00. Sistema de Amortização: PRICE. Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR. Enquadramento: SFH. Prazo, em meses de amortização: 420. Taxa de Juros Contratada (% a.a.):

CNM Nº: 130583.2.0025985-04



SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO:

0130583.CNX08202601.00504

Data: 13/08/2026 15:00:15 SICASE Nº: 0025763299

Emol.: R\$ 80,63, TSNR: R\$ 17,92, FERC: R\$ 8,96, FERM: R\$ 0,90,

FUNSEG: R\$ 1,79, ISS: R\$ 1,79, TOTAL: R\$ 111,99

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

Nominal: 4,2500. Efetiva: 4,3337. Taxa de Juros Contratada (% a.m.): Nominal e Efetiva: 0,3542. Encargo Mensal Inicial: Prestação (a+j): R\$ 653,04. Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 34,47. Tarifa de Administração - TA: R\$ 0,00. Total: R\$ 687,51. Vencimento do primeiro encargo mensal: 10/06/2024. Reajuste dos encargos: conforme item 4, do contrato que ora se registra. Prazo de Carência para expedição da intimação, mora e inadimplemento previsto no artigo 26, parágrafo 2, da Lei nº 9514/97 e o de 15 (quinze) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, tudo de acordo com o Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, 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) Manuel José da Silva Filho, Oficial Substituto, mandei digitar e subscrevi.

AV-6 - MAT. 25985 - APONT. 46876. Igarassu, 27 de novembro de 2025. **SOLICITAÇÃO DE PROCEDIMENTO.** Requerimento nº 643178/2025, datado de 10 de novembro 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-7 - MAT. 25985 - APONT. 46876. Igarassu, 13 de abril de 2026. **DECURSO DO PRAZO.** Procede-se à presente averbação para constar que, no curso do procedimento indicado no **AV-6** 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-8 - MAT. 25985 - APONT. 49931. Igarassu, 31 de julho de 2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE.** Procede-se a este registro nos termos do Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, datado de 14 de maio de 2024, lançado no R-4 acima, que tendo em vista o decurso do prazo sem a purgação da mora por parte do fiduciante, conforme 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 15/07/2026, no valor de R\$ 1.964,65 + R\$ 78,80 (acréscimos) = R\$ 2.043,45 (total). Valor de avaliação: R\$ 196.099,48. **DOCUMENTOS ARQUIVADOS:** o citado contrato, a guia de pagamento do ITBI e a Certidão de Quitação nº 026.540, 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. Recolhida ao Tribunal de Justiça de Pernambuco a Taxa pela Utilização dos Serviços Notariais ou de Registros - TSNR, 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\$ 490,25; FERC: R\$ 343,05; FERM: R\$ 34,30; FUNSEG: R\$ 68,61; ISS: R\$ 68,61; Emolumentos: R\$ 3.087,42; Total: R\$ 4.092,24), recolhido

CNM Nº: 130583.2.0025985-04



SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO:

0130583.CNX08202601.00504

Data: 13/08/2026 15:00:15 SICASE Nº: 0025763299

Emol.: R\$ 80,63, TSNR: R\$ 17,92, FERC: R\$ 8,96, FERM: R\$ 0,90,

FUNSEG: R\$ 1,79, ISS: R\$ 1,79, TOTAL: R\$ 111,99

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

através da Guia do Sistema de Arrecadação das Serventias Extrajudiciais - SICASE nº **0025763299**. 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\$ 17,92; FERC: R\$ 8,96; FERM: R\$ 0,90; FUNSEG: R\$ 1,79; ISS: R\$ 1,79; Emolumentos: R\$ 80,63; Total: R\$ 111,99), através da Guia do Sistema de Controle de Arrecadação das Serventias Extrajudiciais - SICASE nº 0025763299. Válido somente com o selo Eletrônico de Fiscalização 0130583.CNX08202601.00504. Consultar autenticidade em <http://www.tjpe.jus.br/selodigital>.

IGARASSU-PE, 13 DE AGOSTO DE 2026

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE

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

CNM Nº: 130583.2.0025985-04



SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO:

0130583.CNX08202601.00504

Data: 13/08/2026 15:00:15 SICASE Nº: 0025763299
Emol.: R\$ 80,63, TSNR: R\$ 17,92, FERC: R\$ 8,96, FERM: R\$ 0,90,
FUNSEG: R\$ 1,79, ISS: R\$ 1,79, TOTAL: R\$ 111,99
Consulte autenticidade em <http://tjpe.jus.br/selodigital>



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: H7KGF-UJDJN-X8D8B-7ABLK

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

ANA CLAUDIA SANTOS LIMA (CPF ***.085.404-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/H7KGF-UJDJN-X8D8B-7ABLK>

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

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