

## 1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL - PAULISTA/PE

Bel. Paulo de Siqueira Campos - Titular

Av. Mal. Floriano Peixoto, 76, Centro - Paulista/PE - CEP: 53.401-460 - C.N.P.J. Nº 11.547.981/0001-08  
Fone: (81) 3010-9001 - CNS: 07755-2 - www.1snrpaulista.com.br

### CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DIGITAL

CERTIFICO a requerimento de CAIXA ECONOMICA FEDERAL (JOACILENE ANDRADE), inscrito(a) sob o nº 00.360.305/0001-04, conforme protocolo nº 375864, que após as buscas nas Fichas deste 1º Serviço Registral, delas verifiquei constar, que a matrícula nº 71999, CNM nº 077552.2.0071999-76, contém o seguinte teor:

### REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS PAULISTA - PERNAMBUCO - BRASIL

MATRÍCULA Nº 71999

Dados do Imóvel: Fração ideal equivalente a 0,002000000, relacionada a Área de terreno próprio, designada de Gleba 19A-14A (dezenove A - quatorze A), medindo 15.599,05m<sup>2</sup>, com logradouro na rua Maria Emília Boekmann, resultante do desmembramento da Gleba 19A-14, que media no seu todo 36.014,05m<sup>2</sup>, esta resultante do remembramento das Glebas 19A-13C e 19A-13D, desmembradas da Gleba 19A-13, já esta desmembrada da Gleba 19A-1, sendo esta desmembrada da Gleba 19-A, e esta resultante do remembramento das Glebas nºs 18, 19 e 25, que por sua vez foram desmembradas da área remanescente de uma área de terra desmembrada da Propriedade Maranguape, localizada no bairro de Maranguape I, em zona urbana desta cidade; sendo que, a respectiva fração ideal corresponderá ao apartamento em fase de construção nº 402 (quatrocentos e dois), do 3º pavimento elevado, do bloco 02 (dois), integrante do empreendimento imobiliário denominado "Parque Lusitânia - Condomínio II", situado na rua Maria Emília Boeckmann, s/nº, CEP 53.441-595, a ser composto por: 02 (dois) dormitórios, BWC, cozinha/área de serviço (A.S), sala de estar/jantar e circulação; cujo apartamento terá área privativa real de 41,795m<sup>2</sup>, área comum real de divisão proporcional de 36,1531m<sup>2</sup>, perfazendo uma área total real de 77,9481m<sup>2</sup>; cadastrado na Prefeitura desta cidade sob o nº 1.4240.445.06.2427.0034.4 - sequencial nº 1860723.3.

Dados do Proprietário: Tenda Negócios Imobiliários S/A, inscrita no CNPJ sob o nº 09.625.762/0001-58, avenida Francisco Matarazzo, nº 1400, 20º andar, Torre Milano, no bairro de Água Branca, na cidade de São Paulo/SP, CEP: 05.001-903.

Registro Anterior: AV-1 (desmembramento) em 05.08.2020, R-2 (memorial de incorporação) e AV-3 (regime de patrimônio de afetação) em 21.08.2020, AV-4 (mudança da sede) e R-5 (hipoteca) em 25.11.2020, e AV-81 (baixa da hipoteca) em 11.02.2021, todos da matrícula nº 70984, deste Serviço Registral; dou fé. Paulista, 11 de fevereiro de 2021. Eu, Raphael Guimarães Silva, escrevente o digitei. Eu, Everaldo Fernandes Neves, escrevente substituto, o subscrevo digitalmente nas férias do titular.

R-1 - 71999 - "COMPRA E VENDA" - Apontado sob o nº 200255, do Protocolo Eletrônico, em 12.01.2021 - Nos termos do contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, sob o nº 8.7877.1042215-0, datado de 30.12.2020; o imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido por SERGIO WELLITON DE LIMA JUNIOR, marceneiro, identidade nº 8.264.172-SDS/PE e CPF nº 702.177.324-29 e sua esposa, ROSANGELA MARIA DO NASCIMENTO ALMEIDA, do lar, identidade nº 8.933.364-SSP/PE e CPF nº 704.226.604-85, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes na travessa Senador Nilo de Souza Coelho, nº 225, no bairro de Aguazinha, na cidade de Olinda/PE; havido por compra feita a Tenda Negócios Imobiliários S/A, já qualificada, representada por seu procurador, Gil Siqueira Borges, CPF nº 800.786.484-91; pelo preço pactuado de R\$ 122.000,00, pago da seguinte forma: R\$ 14.497,47, correspondente ao valor dos seus recursos próprios; R\$ 17.667,00, correspondente ao valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União; e R\$ 89.835,53, correspondente ao valor do financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal; cuja transação contratada destina-se à aquisição do terreno (fração) e construção da correspondente unidade habitacional, sendo que, do preço total pactuado, R\$ 8.000,00 corresponde ao valor da compra do terreno (fração) e o restante corresponde a respectiva construção, com prazo para término em 13.11.2023. Avaliação fiscal - R\$ 122.000,00. Emitida a D.O.I.. Foram apresentados e nesta Serventia ficam arquivados os documentos que satisfazem as exigências da Lei nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86, inclusive a Certidão de Quitação de I.T.B.I. nº 007.761, expedida pela Secretaria de Finanças da Prefeitura desta cidade em data de 07.01.2021, tendo sido recolhido o valor de R\$ 1.541,65, em 06.01.2021. Na forma do artigo 967, § 7º do Provimento nº 20/2009, da CGJ/PE, a instituição financeira declara que os documentos pessoais das partes contratantes, foram apresentados, devidamente analisados e arquivados naquela instituição. Dispensada a apresentação da

## 1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL - PAULISTA/PE

Bel. Paulo de Siqueira Campos - Titular

Av. Mal. Floriano Peixoto, 76, Centro - Paulista/PE - CEP: 53.401-460 - C.N.P.J. Nº 11.547.981/0001-08  
Fone: (81) 3010-9001 - CNS: 07755-2 - www.1snrpaulista.com.br

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 CPF/CNPJ 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: f1be.de18.4430.eca0.30b6.be3d.d080. c82e.94aa.b44f (Tenda Negócios Imobiliários S/A); e, 8228.92ee.2314. 8a55.6c09.f1c3.6f5e. d56a.1916.a9e4 (Sergio Welliton de Lima Junior); e, 58ec.ea11. 0e21.bbe3.652a.1651.89c7. 977f.c8e8.0206 (Rosangela Maria do Nascimento Almeida). Emol.: R\$ 733,90, T.S.N.R.: R\$ 305,00, FERM: R\$ 8,25, FUNSEG: R\$ 16,49, FERC: R\$ 90,70 e ISS: R\$ 16,49, redução de 50% - MP 996/2020. Guia do SICASE nº 13135354; dou fé. Paulista, 11 de fevereiro de 2021. Eu, Raphael Guimarães Silva, escrevente o digitei. Eu, Everaldo Fernandes Neves, escrevente substituto, o subscrevo digitalmente nas férias do titular.

R-2 - 71999 - "ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA" - Apontado sob o nº 200255, do Protocolo Eletrônico, em 12.01.2021 - Nos termos do contrato que deu origem ao registro anterior, o imóvel objeto da presente matrícula foi pelos proprietários e de agora em diante também denominados Devedores Fiduciantes, Sergio Welliton de Lima Junior e sua esposa, Rosangela Maria do Nascimento Almeida, já qualificados, alienado fiduciariamente em favor da Credora Fiduciária, Caixa Econômica Federal, instituição financeira sob a forma de empresa pública, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, como garantia do pagamento do financiamento concedido a eles Devedores Fiduciantes, destinado à construção da referida unidade habitacional, no saldo devedor confessado de R\$ 89.835,53, pagável até a data de 13.11.2023, correspondente ao prazo construção, e em 360 meses, correspondente a fase de amortização, sendo os encargos no período de construção descritos de acordo com o disposto no item 5.1.2, do referido contrato e os encargos no período de amortização no valor inicial de R\$ 482,81, reajustáveis, pagáveis através de parcelas mensais e consecutivas, com taxa nominal de juros equivalente a 4,75% ao ano, utilizando o Sistema de Amortização Price, com vencimento do primeiro encargo mensal em 03.02.2021 e os demais em igual dia dos meses subsequentes. Composição de renda para fins de cobertura securitária - Devedor Fiduciante: Sergio Welliton de Lima Junior - 100%. Emol.: R\$ 546,70, T.S.N.R.: R\$ 179,67, FERM: R\$ 6,14, FUNSEG: R\$ 12,29, FERC: R\$ 67,57 e ISS: R\$ 12,29, redução de 50% - MP 996/2020. Guia do SICASE nº 13135354; dou fé. Paulista, 11 de fevereiro de 2021.

Eu, Raphael Guimarães Silva, escrevente o digitei. Eu, Everaldo Fernandes Neves, escrevente substituto, o subscrevo digitalmente nas férias do titular.

AV-3 - 71999 - "REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO" - Procede-se a esta anotação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula, ficou submetido ao Regime de Patrimônio de Afetação, na forma dos artigos nºs. 31-A ao 31-F, da Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 10.931/2004, conforme AV-3, da matrícula nº 70984, em data de 21.08.2020; dou fé. Paulista, 11 de fevereiro de 2021. Eu, Raphael Guimarães Silva, escrevente o digitei. Eu, Everaldo Fernandes Neves, escrevente substituto, o subscrevo digitalmente nas férias do titular.

AV-4 - 71999 - "ALVARÁ DE HABITE-SE" - Apontado sob o nº 208596, do Protocolo Eletrônico, em 31/01/2022 - Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento datado de 21/01/2022, feito ao Titular desta Serventia, pela TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A., já qualificada, representada conjuntamente, por seus bastantes procuradores, representada por seus procuradores constituídos, Pedro Henrique de Oliveira Ferreira, C.P.F. nº 095.558.304-79, e Milson Rosa Neto, C.P.F. nº 015.896.645-74, para constar a conclusão da edificação, em nome de SERGIO WELLITON DE LIMA JUNIOR e sua esposa, ROSANGELA MARIA DO NASCIMENTO ALMEIDA, do apartamento residencial objeto da presente matrícula, com seus cômodos, áreas conforme normas da ABNT, fração ideal e demais características já descritos acima, cujo imóvel possui endereço na rua Maria Emília Boeckmann, nº 893 (oitocentos e noventa e três), no bairro de Maranguape I, nesta cidade, e de acordo com as normas Municipais, possui uma área construída de 47,29m<sup>2</sup>, sendo 41,79m<sup>2</sup> de área privativa e 5,50m<sup>2</sup> de área comum; tudo em conformidade com o Alvará de Habite-se Parcial extraído do processo nº 2021.015925-6 - SEDURTMA, datado de 07/10/2021, e concedido em 14/12/2021, emitido pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano, Tecnologia e Meio Ambiente da Prefeitura desta cidade, em 30/12/2021. Valor venal do imóvel: R\$ 49.168,84. Emol.: R\$ 124,21, T.S.N.R.: R\$ 98,34, FERM: R\$ 1,38, FUNSEG: R\$ 2,76, FERC: R\$ 13,80 e ISS: R\$ 2,76 (redução de 50% - Lei nº 11.977/2009, alterada pela Lei nº 12.424/2011). Guia do SICASE nº 15222424; dou fé. Paulista/PE, 16 de fevereiro de 2022. Eu, Anne Bruna da Silva Faustino, escrevente o digitei. Eu, Paulo de Siqueira Campos, oficial o subscrevo digitalmente.

AV-5 - 71999 - "COMUNICAÇÃO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO" - Apontado sob o nº 208596, do Protocolo Eletrônico, em 31/01/2022 - 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 condomínio do empreendimento denominado "PARQUE LUSITÂNIA – CONDOMÍNIO II", encontra-se devidamente registrada neste Serviço Registral Imobiliário, sob o nº de ordem 6452, ficha 1, do Registro Auxiliar - 3, em data de 26/01/2022. Emol.:

## 1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL - PAULISTA/PE

**Bel. Paulo de Siqueira Campos - Titular**

Av. Mal. Floriano Peixoto, 76, Centro - Paulista/PE - CEP: 53.401-460 - C.N.P.J. Nº 11.547.981/0001-08  
Fone: (81) 3010-9001 - CNS: 07755-2 - [www.1snrpaulista.com.br](http://www.1snrpaulista.com.br)

R\$ 71,24, T.S.N.R.: R\$ 15,83, FERM: R\$ 0,79, FUNSEG: R\$ 1,58, FERC: R\$ 7,92 e ISS: R\$ 1,58. Guia do SICASE nº 15222424; dou fé. Paulista/PE, 16 de fevereiro de 2022. Eu, Anne Bruna da Silva Faustino, escrevente o digitei. Eu, Paulo de Siqueira Campos, oficial o subscrevo digitalmente.

AV-6 - 71999 - "CANCELAMENTO DO REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO" - Procede-se a esta anotação, na forma do parágrafo 1º, do art. 31-E, da Lei nº 4.591/64, incluído pela Medida Provisória nº 1.085/2021, em seu art. 10; 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-3, da matrícula nº 70984, em data de 21/08/2020, anotado sob o nº AV-3 da presente matrícula, ficando assim referido imóvel livre automaticamente daquela restrição; dou fé. Paulista/PE, 17 de fevereiro de 2022. Eu, Anne Bruna da Silva Faustino, escrevente o digitei. Eu, Paulo de Siqueira Campos, oficial o subscrevo digitalmente.

AV-7 - 71999 - "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: 077552.2.0071999-76; dou fé. Paulista/PE, 22/06/2023. Eu, Everaldo Fernandes Neves, escrevente substituto determinei a digitação e assino digitalmente nas férias do titular.

AV-8 - 71999 - "ABERTURA DE PROCEDIMENTO" - Apontado sob o nº 237580, do Protocolo Eletrônico em 27.12.2024 - Nos termos do requerimento datado de 26.12.2024, feito ao titular desta Serventia, pela credora fiduciária, Caixa Econômica Federal, e com base no artigo 1.347, parágrafo 3º, do Provimento nº 11/2023, da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado, faço constar o início do procedimento de consolidação da propriedade fiduciária em favor da citada credora, em virtude do não pagamento de parcelas do financiamento do imóvel objeto da presente matrícula. Emol.: R\$ 78,98, T.S.N.R.: R\$ 17,55, FERM: R\$ 0,88, FUNSEG: R\$ 1,76, FERC: R\$ 8,78 e ISS: R\$ 1,76. Guia do SICASE nº 21589219 (paga em 27.12.2024); dou fé. Paulista/PE, 08 de janeiro de 2025. Eu, Jéssica Maria da Silva, escrevente o digitei. Eu, Paulo de Siqueira Campos, oficial o subscrevo digitalmente. Selo digital de fiscalização nº **0077552.FZZ12202402.00774**. Consulte autenticidade em [www.tjpe.jus.br/selodigital](http://www.tjpe.jus.br/selodigital).

AV-9 - 71999 - "NÃO PURGAÇÃO DA MORA" - Apontado sob o nº 237580, do Protocolo Eletrônico em 27.12.2024 - Proceder-se a esta averbação, com base no artigo 1.347, parágrafo 3º, do Provimento nº 11/2023 da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado, para fazer constar a não purgação da mora pelo devedor no prazo legal, após as devidas intimações, conforme prevê o parágrafo 1º e seguintes, do art. 26, da Lei nº 9514/97. Emol.: R\$ 78,98, T.S.N.R.: R\$ 17,55, FERM: R\$ 0,88, FUNSEG: R\$ 1,76, FERC: R\$ 8,78 e ISS: R\$ 1,76. Guia do SICASE nº 21589231 (paga em 27.12.2024); dou fé. Paulista/PE, 27 de janeiro de 2025. Eu, Jéssica Maria da Silva, escrevente o digitei. Eu, Paulo de Siqueira Campos, oficial o subscrevo digitalmente. Selo digital de fiscalização nº **0077552.OLX12202408.00958**. Consulte autenticidade em [www.tjpe.jus.br/selodigital](http://www.tjpe.jus.br/selodigital).

AV-10 - 71999 - "CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM FAVOR DA CREDORA FIDUCIÁRIA" - Apontado sob o nº 237580, do Protocolo Eletrônico, em 27.12.2024 - Nos termos do ofício nº 484476, datado de 26.12.2024, recebido pela plataforma e-intimacao (ONR), feito a esta Serventia pela Caixa Econômica Federal, representada por seu procurador substabelecido, Milton Fontana, CPF nº 575.672.049-91, 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, em virtude dos Devedores Fiduciantes, Sergio Welliton de Lima Junior e sua esposa, Rosângela Maria do Nascimento Almeida, já qualificados, não terem purgado o débito que onera o imóvel dentro do prazo legal, após terem sido intimados através do Edital, publicado eletronicamente em 11.10.2024, 14.10.2024 e 15.10.2024 no Sistema de Registro de Imóveis Eletrônicos, conforme certidão datada de 07.11.2024 feita por esta Serventia, acompanhada das publicações do Edital, atribuindo-se a presente consolidação o valor de R\$ 127.139,74; avaliação fiscal do imóvel R\$ 160.000,00; emitida a DOI; foi apresentada e nesta Serventia fica arquivada a Certidão de Quitação de I.T.B.I. nº 048.232, extraída do processo nº 106175.24.6, expedida pela Secretaria de Finanças da Prefeitura desta cidade, em data de 17.01.2025, tendo sido recolhido o valor de R\$ 3.200,00, em data de 20.12.2024. Foi procedida a consulta do CPF/CNPJ 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: 1bvn9cekv8 (Caixa Econômica Federal); pos9xzay5m (Sergio welliton de Lima Junior) e 0qdj507q72 (Rosângela Maria do Nascimento Almeida). Emol.: R\$ 762,34, T.S.N.R.: R\$ 317,85, FERM: R\$ 8,47, FUNSEG: R\$ 16,94, FERC: R\$ 84,70 e ISS: R\$ 16,94. Guia do SICASE nº 21721529 e 21589206 (paga em 27.12.2024 e 23.01.2025); dou fé. Paulista/PE, 27 de janeiro de 2025. Eu, Jéssica Maria da Silva, escrevente o digitei. Eu, Paulo de Siqueira Campos, oficial o subscrevo digitalmente. Selo digital de fiscalização nº **0077552.FQC12202408.00959**. Consulte autenticidade em

## 1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL - PAULISTA/PE

Bel. Paulo de Siqueira Campos - Titular

Av. Mal. Floriano Peixoto, 76, Centro - Paulista/PE - CEP: 53.401-460 - C.N.P.J. Nº 11.547.981/0001-08  
Fone: (81) 3010-9001 - CNS: 07755-2 - [www.1snrpaulista.com.br](http://www.1snrpaulista.com.br)

[www.tjpe.jus.br/selodigital](http://www.tjpe.jus.br/selodigital).

CERTIFICO ainda que, foi(ram) procedida(s) a(s) consulta(s) do(s) CPF/CNPJ do(s) atual(is) proprietário(s), conforme AV-10, junto à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em cumprimento ao Provimento nº 39/2014 do CNJ, de 25.07.2014, obtendo resultado(s) negativo(s), conforme código(s) hash a seguir: 7he4odw6bj ( CAIXA ECONOMICA FEDERAL).

O referido é verdade; dou fé. CUSTAS: Emolumentos R\$ 44,58 e a T.S.N.R. R\$ 8,92, de acordo com a Lei Estadual nº 11.404, datada 19 de dezembro de 1996, adaptada pelo Ato nº 1243/2023, item VIII, letra D, tabela "E", publicado no Diário Oficial do Estado de Pernambuco, em data de 21.12.2023; FERC R\$ 4,46, Lei Estadual nº 16.879 de 08.05.2020, referente a 11% dos emolumentos; ISS R\$ 0,89, de acordo com a Lei do Município de Paulista/PE nº 3.472 datada de 30 de dezembro de 1997, referente a 2% dos emolumentos. Acrescido de 1% dos emolumentos brutos para o FERM - Lei nº 16.522 de 27.12.2018, e 2% para o FUNSEG - Lei nº 16.521, datada de 27 de dezembro de 2018. 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, datado de 09 de setembro de 1986. Válido somente com o selo digital de autenticidade e fiscalização 0077552.FML12202408.00113 - 27/01/2025 14:46:49. Consulte a autenticidade em [www.tjpe.jus.br/selodigital](http://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 público ou privado. CERTIDÃO DIGITAL ASSINADA ELETRONICAMENTE. Eu, ERIKA PATRICIA FERREIRA DA COSTA, Escrevente Autorizada, a elaborei.

Paulista, 27 de janeiro de 2025

EVERALDO FERNANDES NEVES  
Escrevente Substituto



Selo Digital de Fiscalização  
Tribunal de Justiça de Pernambuco

Selo: 0077552.FML12202408.00113

Data: 27/01/2025 14:46:49

Consulte autenticidade em  
[www.tjpe.jus.br/selodigital](http://www.tjpe.jus.br/selodigital)





## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: AFZ6W-77XCM-XJ7VW-37KGT

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

Everaldo Fernandes Neves (CPF 698.349.544-68)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AFZ6W-77XCM-XJ7VW-37KGT>

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

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