



# 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 81963 que, após as buscas de praxe, verifiquei constar no livro 02, ficha 01, a **MATRICULA Nº 24754** datada de 17 de Março de 2023 e respectivos atos registraes do seguinte teor:

**Imóvel: Casa residencial nº 03 (três), integrante do CONJUNTO RESIDENCIAL VIENA**, situada à Rua José Eraldo Carneiro Leão, nº 42, no Bairro Agamenon Magalhães, zona urbana deste Município de Igarassu-PE, composta de: 01(uma) varanda, 01 (uma) sala de estar, 03 (três) dormitórios, 01 (um) BWC, circulação, 01 (uma) cozinha e uma (01) área de serviço, totalizando uma área construída de **51,96m<sup>2</sup>** (cinquenta e um vírgula noventa e seis metros quadrados), com direito a uma vaga para estacionamento de veículo de pequeno porte medindo uma área de 11,00m<sup>2</sup>, com uma fração ideal de terreno de 0,2500 (zero vírgula dois cinco zero zero), do **Lote nº 42 (quarenta e dois), desmembrado do imóvel denominado Granja Santa Júlia**, medindo 12,01m (doze vírgula um metros) de frente e fundos, por 31,11m (trinta e um vírgula onze metros) do lado direito, e 31,19m (trinta e um vírgula dezenove metros) do lado esquerdo, totalizando uma área de **373,78m<sup>2</sup>** (trezentos e setenta e três vírgula setenta e oito metros quadrados), dista 87,67m de esquina mais próxima e fica do lado ímpar do logradouro; limitando-se pela **frente** com a Rua José Eraldo Carneiro Leão; pelo lado **direito** com o Lote nº 43, ora desmembrado; pelos **fundos** com o Lote nº 34, ora desmembrado; do lado **esquerdo** com o Lote nº 41, ora desmembrado. Imóvel este inscrito na Prefeitura Municipal de Igarassu-PE, sob o nº **1.5055.408.02.0320.0003.6** - Sequencial: **1055779.2**.

**Proprietário: MARCIO JOSÉ MARQUES RAMOS CONSTRUTORA E INCORPORADORA**, com sede à Avenida Doutor Cláudio José Gueiros Leite, nº 4351, Loja 12, Caixa Postal 048, Janga, na Cidade do Paulista/PE, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 39.504.404/0001-58.

**Registro Anterior:** Livro nº 2, Ficha 01, R-2 (Compra e Venda), Matrícula nº 22.021, em 29/09/2022; estando a Instituição de Condomínio registrada sob o nº 5, Matrícula nº 22.021, de 17/03/2023. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Manuel José da Silva Filho, Oficial Substituto, mandei digitar e subscrevi.

AV-1 - MAT. 24754 - APONT. 36842. Igarassu, 17 de março de 2023. **CONSTRUÇÃO.** Procedo, nesta data, a averbação da Casa residencial objeto da presente matrícula, componente do "**CONJUNTO RESIDENCIAL VIENA**", a que alude a matrícula supra, nos termos do requerimento, firmado em 03 de fevereiro de 2023, pela empresa **MARCIO JOSÉ MARQUES RAMOS CONSTRUTORA E INCORPORADORA**, já qualificada e legalmente representada, e à vista do Alvará de Habite-se, expedido em 20 de janeiro de 2023, pelo DECONUR - Departamento Municipal de Planejamento e Controle Urbano. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Manuel José da Silva Filho, Oficial Substituto, mandei digitar e subscrevi.

AV-2 - MAT. 24754 - APONT. 36842. Igarassu, 17 de março de 2023. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL.** Procedo, nesta data, nos termos do requerimento firmado em 03 de fevereiro de 2023, e à vista da Ficha do Imóvel, expedida em 17 de março de 2023, pela Prefeitura Municipal de Igarassu-PE, 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.

AV-3 - MAT. 24754 - APONT. 36842. Igarassu, 17 de março de 2023. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.** Procedo nesta data, a averbação para constar CNM Nº: 130583.2.0024754-11



SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO:

**0130583.GKH07202507.00323**

Data: 06/08/2025 11:33:19 SICASE Nº: 0022984322

Emol.: R\$ 55,35, TSNR: R\$ 12,30, FERC: R\$ 6,15, FERM: R\$ 0,62,

FUNSEG: R\$ 1,23, ISS: R\$ 1,23, TOTAL: R\$ 76,88

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

que a ESTIPULAÇÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO "**CONJUNTO RESIDENCIAL VIENA**", encontra-se registrada neste Cartório, no Livro Auxiliar nº 03, sob o nº **2.748**, em 17/03/2023. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Manuel José da Silva Filho, Oficial Substituto, mandei digitar e subscrevi.

R-4 - MAT. 24754 - APONT. 37986. Igarassu, 28 de julho de 2023. **COMPRA E VENDA**. Procede-se a este registro para constar que o imóvel da presente matrícula foi adquirido por **CLEIDSON FONTES DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, declarando não manter união estável, nascido em 20/02/1995, auxiliar de manutenção elétrica, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 9.447.920-SDS/PE e inscrito no CPF/MF sob o nº 118.655.894-62, residente e domiciliado na 1ª Travessa Manancial, nº 12, Centro, nesta Cidade de Igarassu-PE, por compra feita a **MARCIO JOSÉ MARQUÊS RAMOS CONSTRUTORA E INCORPORADORA**, acima qualificada e legalmente representada, figurando como CREDORA, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, filial neste Estado e Agência Treze de Maio, na Cidade do Recife-PE, representada por sua gerente, Mariana de Aquino Lucena Soares, brasileira, solteira, economista, portadora da Cédula de Identidade R.G. nº 5.974.933-SDS/PE e inscrita no CPF/MF sob o nº 042.880.624-46, com endereço comercial na Cidade do Recife-PE, conforme Procuração que fica arquivada neste Cartório, nos termos do Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, datado de 30 de junho de 2023, 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\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)**; Recursos próprios: R\$ 6.801,00; Desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União: R\$ 23.199,00; Financiamento concedido pela Caixa: R\$ 120.000,00; 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 03/07/2023, no valor de R\$ 903,17. Valor de avaliação: R\$ 150.000,00. **DOCUMENTOS ARQUIVADOS:** o citado contrato, a certidão de quitação do ITBI nº 013.087 e a notificação de lançamento do ITBI nº 100888232, expedido pela Prefeitura Municipal de Igarassu-PE, e demais documentos previstos em Lei. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Ana Claudia Santos Lima, Oficiala Substituta, mandei digitar e subscrevi.

R-5 - MAT. 24754 - APONT. 37986. Igarassu, 28 de julho de 2023. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**. Procede-se a este registro para constar que o Adquirente, **CLEIDSON FONTES DE SOUZA**, acima qualificado, na qualidade de devedor fiduciante da importância de **R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil 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 Treze de Maio, na Cidade do Recife-PE, representada por sua gerente, Mariana de Aquino Lucena Soares, já qualificada no R-4 acima, conforme Procuração que fica arquivada neste Cartório, em **GARANTIA DO FINANCIAMENTO** desse mesmo valor de R\$ 120.000,00, que deverá ser amortizado em 360 meses. Origem dos Recursos: FGTS. Modalidade: Aquisição de Imóvel Novo. Valor da Dívida: R\$ 120.000,00. Valor da Garantia: R\$ 150.000,00. Sistema de Amortização: PRICE. Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR. Enquadramento: SFH. Prazo, em meses de amortização: 360; Taxa de Juros Contratada (% a.a.): Nominal: 4,2500. Efetiva: 4,3337. Taxa de Juros Contratada (% a.m.): Nominal: 0,3536. Efetiva: 0,3542. Encargo Mensal Inicial - Taxa Contratada: Prestação (a+j): R\$ 590,32. Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 23,73. Tarifa de Administração - TA: R\$ 0,00. Total: R\$ 614,05. Vencimento do primeiro encargo mensal: 01/08/2023. Reajuste dos encargos: de acordo com o Item 4, do contrato que ora se registra. Prazo de Carência para expedição da intimação, mora e inadimplemento 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 Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia -

CNM Nº: 130583.2.0024754-11



SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO:

**0130583.GKH07202507.00323**

Data: 06/08/2025 11:33:19 SICA Nº: 0022984322

Emol.: R\$ 55,35, TSNR: R\$ 12,30, FERC: R\$ 6,15, FERM: R\$ 0,62,

FUNSEG: R\$ 1,23, ISS: R\$ 1,23, TOTAL: R\$ 76,88

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

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) Ana Claudia Santos Lima, Oficiala Substituta, mandei digitar e subscrevi.

AV-6 - MAT. 24754 - APONT. 42501. Igarassu, 22 de novembro de 2024. **SOLICITAÇÃO DE PROCEDIMENTO**. Requerimento nº 540841/2024, datado de 14 de novembro de 2024, no qual a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acima qualificada e legalmente representada, solicita o procedimento previsto no art. 26, §1º da Lei nº 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. 24754 - APONT. 42501. Igarassu, 13 de fevereiro de 2025. **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. 24754 - APONT. 45179. Igarassu, 06 de agosto de 2025. **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 - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, datado de 30 de junho de 2023, 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 29/05/2025, no valor de R\$ 3.068,30. Valor de avaliação: R\$ 153.240,17. **DOCUMENTOS ARQUIVADOS**: o citado contrato, a guia de pagamento do ITBI e a Certidão de Quitação nº 021.043, 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. Emolumento R\$ 55,35 (Lei Nº 11.404/96), T.S.N.R. R\$ 12,30 (Lei nº 11.404/96 e Ato nº 1686/19), F.E.R.M. R\$ 0,62 (Lei Nº 16.522/18), F.U.N.S.E.G. R\$ 1,23 (Lei Nº 16.521/18), F.E.R.C. R\$ 6,15 (Lei nº 12.978/05), I.S.S. R\$ 1,23 (Lei nº 11.305/95). Para efeito de alienação, a presente certidão é válida por 30 dias, conforme Decreto nº 93.240/86. Válido somente com o selo Eletrônico de Fiscalização 0130583.GKH07202507.00323. Consultar autenticidade em <http://www.tjpe.jus.br/selodigital>. Igarassu/PE, 06 de Agosto de 2025

IGARASSU-PE, 06 DE AGOSTO DE 2025

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE

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

CNM Nº: 130583.2.0024754-11



SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO:

**0130583.GKH07202507.00323**

Data: 06/08/2025 11:33:19 SICASE Nº: 0022984322

Emol.: R\$ 55,35, TSNR: R\$ 12,30, FERC: R\$ 6,15, FERM: R\$ 0,62,

FUNSEG: R\$ 1,23, ISS: R\$ 1,23, TOTAL: R\$ 76,88

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



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: D487T-DQVBM-NHC9U-QCQPQ

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/D487T-DQVBM-NHC9U-QCQPQ>

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

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