

2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CARUARU/PE

André Veloso Machado Guerra de Moraes
Oficial

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNS: 15.983-0.

Livro 2 de Registro Geral

Matrícula n.º 2.958

Data: 26 de outubro de 2018

Ficha n.º 01

IMÓVEL: O lote de terreno próprio para construção n.º 05 (cinco), Quadra B4, localizado na Rua Projetada 13, do Loteamento João de Deus, bairro Zona Urbana, na cidade de Caruaru/PE, com características adiante informadas.

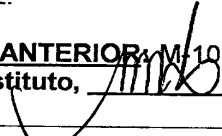
INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 32949.

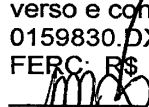
MEDIDAS PERIMETRAIS: FRENTE 15,00 metros; FUNDOS 15,00 metros; FLANCO DIREITO 30,00 metros; FLANCO ESQUERDO 30,00 metros.

CONFRONTAÇÕES: FRENTE com a Rua Projetada 13; FUNDOS com o lote n.º 20, quadra B4, da Rua Projetada 15; FLANCO DIREITO com o lote n.º 4, quadra B4, da Rua Projetada 13; FLANCO ESQUERDO com o lote n.º 6, quadra B4, da Rua Projetada 13; lado ímpar, distante 69,00 metros para a esquina com a Via de Contorno.

ÁREA: 450,00m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados).

PROPRIETÁRIO: L. P. NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF 11.498.821/0001-16, localizada na Rua Floriano Peixoto, n.º 780, bairro São José, na cidade de Recife/PE.

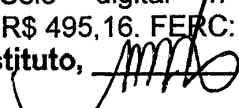
REGISTRO ANTERIOR: M 10.476, do Livro 2, do 1º Registro Imobiliário de Caruaru/PE. O Oficial Substituto,  Marcos Vinicius Oliveira Xavier.

Av-01/2.958. Em 26/outubro/2018. Protocolo: 835, em 27/09/2018. TÍTULO AQUISITIVO. Procedeu-se a presente averbação, para fazer constar, que o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido conforme loteamento registrado sob n.º R-3-10.476, Livro n.º 2-AL, fls. 07 e verso e continuação às fls. 07 a 21 do Livro n.º 2-AO, em 24 de abril de 1981. Selo digital n.º 0159830.DXR10201801.02013. Guia n.º 0009242405. Custas: Emolumentos: R\$ 56,40. FERC: R\$ 6,64. TSNR: R\$ 13,27. ISS: R\$ 3,32. Total: R\$ 79,63. O Oficial Substituto,  Marcos Vinicius Oliveira Xavier.

R-02/2.958. Em 26/outubro/2018. Protocolo: 835, em 27/09/2018. VENDA E COMPRA. Através da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada aos 04/09/2018, no Livro, Folhas e Cartório abaixo indicados, a proprietária: L. P. NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, neste ato representada por seu bastante procurador Sr. EURESTO SOUSA DE ARAÚJO, brasileiro, divorciado, militar da reserva, nascido em 08/12/1950, filho de José Antônio Filho e Maria Celestina de Araújo, com endereço eletrônico: rilson.gui@gmail.com, portador da CNH n.º 02195677846, CI.RG n.º 15.162 PM/PE, inscrito no CPF/MF sob o n.º 052.204.164-72, residente e domiciliado à rua Maria Carolina, n.º 505, Apto. 1001, bairro

- continua no verso -

Boa Viagem, na cidade do Recife/PE, conforme Procuração Pública lavrada no Tabelionato Josaphat Albuquerque Quarto Serviço Notarial do Recife/PE no Livro nº 221-P, às fls. 194/195, em 07/10/2016 **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$ 40.000,00** (quarenta mil reais) à **MSP COSMETICOS EIRELI-ME**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.863.335/0001-52, com sede na Rua da Soledade, nº 315, loja 1099, no bairro da Soledade, na cidade do Recife/PE, CEP: 50.070-040, com endereço eletrônico: marinasalesjoao1322@gmail.com, representada neste ato pela titular Sra. MARINA SALES PINHEIRO, brasileira, casada, empresária, nascida em 10/10/1957, filha de Severino José de Sales e Maria dos Santos Arruda de Sales, sem endereço eletrônico declarado, portadora da CNH nº 02576528992 DNT/PE, inscrita no CPF/MF sob o nº 741.865.154-68, residente e domiciliada na Rua Paulo Afonso, nº 76, no bairro de Pedra Redonda, na cidade de Pesqueira/PE, CEP: 55200-000. Valor Venal do Imóvel R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais).

DADOS DA ESCRITURA: Lavrada às fls. 162/163, do Livro nº 226-E, no Tabelionato Josaphat Albuquerque Quarto Serviço Notarial do Recife/PE, data acima indicada. **DOCUMENTOS APRESENTADOS NO ATO DE LAVRATURA DA ESCRITURA:** Pago ITBI no valor de R\$ 800,00, pela guia nº 19445/2018, recolhido sobre o valor venal indicado acima. Pela Outorgante Vendedora foi declarado sob as penas da Lei que, o imóvel em apreço, não faz nem nunca fez parte do seu ativo permanente, e que ela exerce única e exclusivamente a atividade de comercialização de imóveis, razão pela qual está desabrigada de apresentar a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, de acordo com a Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 03, de 22/11/2005, alterada pela Portaria nº 01, de 19/05/2006, e portaria conjunta PGFN/RFB nº 3, de 02/05/2007, revogada pela Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2 de outubro de 2014, por sua vez, alterada pela Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.821, de 17 de outubro de 2014. Apresentada a Certidão de Propriedade e Negativa de Ônus Reais do 1º Cartório de Registro Geral de Imóveis de Caruaru/PE em data de 07 de maio de 2018, convalidada em 27 de agosto de 2018 e a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas em nome da L.P. NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA sob o nº 155352297/2018, expedida em 02/08/2018 com data de validade até o dia 28/01/2019, documentos esses exigidos pelo art. 1º parágrafo 2º, da Lei Federal número 7.433, de 18/12/1985, regulamentada pelo Decreto Federal número 93.240, de 09/09/1986, e alterada pelo art. 59, da Lei nº 13.097 de 19/01/2015. A Outorgada Compradora dispensa da vendedora a apresentação das certidões dos feitos ajuizados, assumindo, neste ato, total responsabilidade sobre eventuais riscos que porventura incidam ou venham a incidir sobre o bem ora adquirido; dispensa a apresentação da Certidão Negativa da Prefeitura da cidade de Caruaru/PE se responsabilizando pelo pagamento dos débitos fiscais existentes naquela repartição, como preceitua o parágrafo 2º do inciso V do artigo 1º do Decreto nº 93.240 de 09/09/86, como também dispensa a apresentação da certidão negativa de débitos referente à Taxa de Prevenção e Extinção de Incêndio, assumindo neste ato, por sua conta e responsabilidade, todos os débitos porventura existentes sobre o referido imóvel, nos termos do art. 1068, do provimento nº 20 de 20/11/2009 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Pernambuco, alterado pelo Provimento nº 15/2016 de 31/08/2016. Dispensada a apresentação de Certidão Negativa de Domínio da União, nos termos do Art. 1.236, § 4º, do Provimento 37/2011, de 27/09/2011, que altera o Provimento 20/2009, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Pernambuco. Foi realizada a consulta na base de dados da Central de Indisponibilidade de Bens, no endereço eletrônico: <http://www.indisponibilidade.org.br>, onde verificou-se não existir nenhum registro de indisponibilidade de bens para, o número do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) do Outorgante, tendo sido gerado no ato da consulta, o código (HASH): c772.ad12.5c1e.7cd9.0573.7fac.868e.5d5e.6e95.c8f2. **Emitida DQI - SRF** CONDIÇÕES: As constantes da referida escritura. Selo digital nº 0159830.DXX10201801.02119. Guia nº 0009242405. Custas: Emolumentos: R\$ 495,16. FERC: R\$ 58,25. TSNR: R\$ 80,00. ISS: R\$ 29,13. Total: R\$ 662,54. **O Oficial Substituto,** 
Marcos Vinícius Oliveira Xavier.

CNS: 15.983-0.

Livro 2 de Registro Geral

Matrícula n.º 2.958

Data: 26 de outubro de 2018

Ficha n.º 02

Av-03/2.958. Em 04/março/2022. Protocolo: 14.609, em 04/03/2022. INFORMATIVA/INCLUSÃO DE BAIRRO. Procede-se à presente averbação para fazer constar que, em revisões de ofício nesta serventia, constatou-se que há omissão de informação quanto ao BAIRRO do imóvel noticiado na presente matrícula sendo esta informação essencial à especialidade objetiva. Antes da prática de novo ato, será necessária a inserção desta informação com pedido a ser instruído com CERTIDÃO DE LOGRADOURO E BAIRRO emitida pelo Município de Caruaru. Selo digital nº 0159830.SUZ01202203.03503. Guia nº 0015061961. Isento de Custas e Emolumentos. A base de cálculo sofreu eventual atualização monetária nos termos do Código de Normas. André Veloso Machado Guerra de Moraes – Oficial Titular; () Marcos Vinícius Oliveira Xavier – Oficial Substituto; () Aryane Tamires Peixoto Lira - Escrevente Autorizada. _____

Av-04/2.958. Em 17/fevereiro/2023. Protocolo: 18.702, em 14/02/2023. AVERBAÇÃO DE INSCRIÇÃO MUNICIPAL. Procede-se a presente averbação para fazer constar o número da inscrição municipal do imóvel objeto da presente matrícula, sendo ele: **2.70.077.03.0463.0000.0000**; n.º de cadastro reduzido: **32949**, conforme consta no extrato de cadastro imobiliário, emitido pela Prefeitura Municipal de Caruaru/PE em 15/02/2023. Permanecendo cópia do documento supracitado arquivado nesta Serventia. Selo digital nº 0159830.IRF12202201.00506. Guia nº 0017403787. Custas: Emolumentos: R\$ 75,45; FERC: R\$ 8,38; ISS: R\$ 4,19; TSNR: R\$ 16,77; FUNSEG: R\$ 1,68; FERM-PJPE: R\$ 0,84; Total: R\$ 107,31. A base de cálculo sofreu eventual atualização monetária nos termos do Código de Normas. () André Veloso Machado Guerra de Moraes – Oficial Titular; () Marcos Vinícius Oliveira Xavier – Oficial Substituto; Elisama Sanguineto Beltrão Andrade - Escrevente Autorizada. Elisama

Av-05/2.958. Em 17/fevereiro/2023. Protocolo: 18.702, em 14/02/2023. ALTERAÇÃO DE DADOS. Conforme Cédula de Crédito Bancário, objeto do registro seguinte, juntamente com Certidão de Inteiro Teor de Contrato Social por Transformação de EIRELI em Sociedade Limitada, datada em 25/08/2021, protocolo n.º 218739680, datado 18/08/2021, NIRE n.º 26202715649, procede-se está averbação, para constar a alteração do nome do proprietário, passando a ser **MSP COSMETICOS LTDA**. Os documentos supracitados permanecem com cópia arquivada nesta Serventia. Selo digital nº 0159830.IRN12202201.00982. Guia nº 0017403787. Custas: Emolumentos: R\$ 75,45; FERC: R\$ 8,38; ISS: R\$ 4,19; TSNR: R\$ 16,77; FUNSEG: R\$ 1,68; FERM-PJPE: R\$ 0,84; Total: R\$ 107,31. A base de cálculo sofreu eventual atualização monetária nos termos do Código de Normas. () André Veloso Machado Guerra de Moraes – Oficial Titular; () Marcos Vinícius Oliveira Xavier – Oficial

Substituto; (X) Elisama Sanguineto Beltrão Andrade - Escrevente Autorizada.

Andrade

R-06/2.958. Em 17/fevereiro/2023. Protocolo: 18.702, em 14/02/2023. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Através da Cédula de Crédito Bancária – Empréstimo à pessoa Jurídica nº 15.3484.606.0000111/05, e Termo de Constituição de Garantia Empréstimo/ Financiamento/ Renegociação PJ - Alienação Fiduciária De Bens Imóveis, ambos emitidos em 10/02/2023, na Cidade de Caruaru/PE, tendo como:

EMITENTE E DEVEDOR FIDUCIANTE: MSP COSMÉTICOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF n.º 28.863.335/0001-52, estabelecida na rua da Sete de Setembro, n.º 37, loja 0004, bairro Boa Vista, Recife/PE, neste ato representada por Rafael Allor Meneguzzi Ferreira, brasileiro, solteiro, proprietário de estabelecimento comercial, nascido em 27/07/1985, portadores da CNH n.º 03684592648 DETRAN/PE, inscrito no CPF/MF n.º 521.385.502-49, residente e domiciliado na rua Esperanto, n.º 311, apto 1502, bairro Ilha do Leite, em Recife/PE.

AVALISTA: Rafael Allor Meneguzzi Ferreira, brasileiro, solteiro, proprietário de estabelecimento comercial, nascido em 27/07/1985, portadores da CNH n.º 03684592648 DETRAN/PE, inscrito no CPF/MF n.º 521.385.502-49, residente e domiciliado na rua Esperanto, n.º 311, apto 1502, bairro Ilha do Leite, em Recife/PE.

CREDOR: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF n.º 00.360.305/0001-04, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida no Setor Bancário sul, quadra 4, Bloco A, lote 3/4, PRESI/GECOL, 21º andar, bairro Asa Sul, na cidade de Brasília/DF, Instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto -Lei 759, de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1.259 de 19/02/1973, neste ato representada por José Domingos de Araújo Neto, gerente de carteira PJ, matrícula n.º 126.748-4, Ag. Rosa e Silva/PE, conforme Procuração Pública, lavrada em 03/05/2022, Livro 3523-P, fls. 112/113, e substabelecimento, lavrado em 06/05/2022, Livro 3525-P, fls. 081/082, ambos no 2º Tabelionato de Notas e Protesto da comarca de Brasília/DF, substabelecimento de substabelecimento, datado em 03/06/2022, Livro 0153-S, fls. 092/096, substabelecimento de substabelecimento de procuração, datado em 22/06/2022, Livro 0155-S, fls. 055/057, ambos no 1º Ofício de Notas do Recife/PE, ambos com ópia arquivada nesta Serventia.

Em garantia do empréstimo no O(S) Devedor(es) fiduciante, **ALIENA(M) FIDUCIARIAMENTE o imóvel objeto desta matrícula**, no valor de **R\$ 513.000,00 (quinhentos e treze mil reais)**, conforme abaixo pormenorizado.

DADOS DA OPERAÇÃO:

PRAZO DE AMÓRTIZAÇÃO:	60 MESES ---	DATA DE VENCIMENTO:	10/02/2028 ---
CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO (ART. 26, §2º DA LEI 9.514/97):	60 DIAS. -----		
TÁXA DE JUROS Balcão A.M. (%):	1,90 -----	TAXA DE JUROS ANUAL (%):	19,13 -----
VALOR DA GARANTIA PARA PÚBLICO LEILÃO (ART. 24, VI, LEI 9.514/97):			
R\$ 258.000,00 (DUZENTOS E CINQUENTA E OITO MIL REAIS) -----			

Documentos Apresentados: I) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas em nome da proprietária, nº 7444870/2023, emitida em 17/02/2023, pela Justiça do Trabalho, válida até 16/08/2023. **DEMAIS CLÁUSULAS, TERMOS E CONDIÇÕES:** As constantes do referido instrumento, arquivado eletronicamente nesta serventia. Selo digital nº 0159830.IRO12202201.03834. Guia nº 0017403787. Custas: Emolumentos: R\$ 2.628,69; FERC: R\$ 292,08; ISS: R\$ 146,04; TSNR: R\$ 487,50; FUNSEG: R\$ 58,42; FERM-PJPE: R\$

CNS: 15.983-0.



Livro 2 de Registro Geral

Matrícula n.º 2.958

Data: 17 de fevereiro de 2023

Ficha n.º 03

29,21; Total: R\$ 3.641,94., A base de cálculo sofreu eventual atualização monetária nos termos do Código de Normas. () André Veloso Machado Guerra de Moraes – Oficial Titular; () Marcos Vinícius Oliveira Xavier – Oficial Substituto; (X) Elisama Sanguineto Beltrão Andrade - Escrevente Autorizada. *J. Andrade*

Av-07/2.958. Em 09/julho/2024. Protocolo: 24.920, em 09/07/2024. SOLICITAÇÃO DE PROCEDIMENTO. Requerimento datado de 05/01/2024, no qual a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, solicita o procedimento previsto no art. 26, § 1º da Lei 9.514/97, referente a alienação fiduciária incidente sob o R-6 da presente matrícula. Documentos reunidos no protocolo citado e arquivados eletronicamente. Dou fé. Selo digital nº 0159830.HXC05202402.03340. Guia nº 0019370021. Custas: Emolumentos: R\$ 78,98; FERC: R\$ 8,78; ISS: R\$ 4,39; TSNR: R\$ 17,55; FUNSEG: R\$ 1,76; FERM-PJPE: R\$ 0,88; Total: R\$ 112,34. A base de cálculo sofreu eventual atualização monetária nos termos do Código de Normas. () André Veloso Machado Guerra de Moraes – Oficial Titular; () Marcos Vinícius Oliveira Xavier – Oficial Substituto; () Elisama Sanguineto Beltrão Andrade – Oficiala Substituta; (X) Lavínia Fernandes Nascimento - Escrevente Autorizada. *L. Fernandes*

Av-08/2.958. Em 09/outubro/2025. Protocolo: 31.432, em 09/10/2025. ENCERRAMENTO DE PROCEDIMENTO. Procede-se ao ENCERRAMENTO do procedimento indicado no AV-7 da presente matrícula, tornando-o sem efeito, nos termos do artigo 1.091, §1º, do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros do Estado de Pernambuco. Documentos arquivados eletronicamente. Dou fé. Selo digital nº 0159830.EWC09202501.03898. Guia nº 0019370021. Custas: Emolumentos: R\$ 82,84; FERC: R\$ 9,20; ISS: R\$ 4,60; TSNR: R\$ 18,41; FUNSEG: R\$ 1,84; FERM-PJPE: R\$ 0,92; Total: R\$ 117,81. A base de cálculo sofreu eventual atualização monetária nos termos do Código de Normas. () André Veloso Machado Guerra de Moraes - Oficial Titular; () Marcos Vinícius Oliveira Xavier - Oficial Substituto; () Elisama Sanguineto Beltrão Andrade - Oficiala Substituta; (X) Lavínia Fernandes Nascimento - Escrevente Autorizada; () Emanuela Barbosa Alves - Escrevente Autorizada. *L. Fernandes*

Av-09/2.958. Em 09/outubro/2025. Protocolo: 31.433, em 09/10/2025. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM FAVOR DO CREDOR FIDUCIÁRIO. Por meio do Requerimento abaixo indicado, formulado pelo CREDOR FIDUCIÁRIO, a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula foi CONSOLIDADA em favor do CREDOR FIDUCIÁRIO adiante indicado, em virtude de ter decorrido o prazo de 15 (quinze) dias sem que os fiduciários-devedores tenham efetuado o pagamento das prestações e demais encargos em atraso.

CREDOR FIDUCIÁRIO: CAIXA ECONOMICA FEDERAL

CNM Nº 159830.2.0002958-93

DATA DO REQUERIMENTO:	30/09/2025
Nº DA AV DO INÍCIO DO PROCEDIMENTO:	AV-07
Nº DO REGISTRO DO CONTRATO:	R-06
VALOR VENAL BASE DO ITBI:	R\$ 258.000,00.

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 como condição prévia à alienação do imóvel. **O PRESENTE IMÓVEL SOMENTE PODERÁ SER TRANSFERIDO OBSERVADO O PROCEDIMENTO DE LEILÃO DO ARTIGO 27 DA LEI 9.514/97 OU EM CASO DE LEILÃO FRUSTRADO COM A AVERBAÇÃO DE LEILÃO NEGATIVO.** Selo digital nº 0159830.EYA09202501.00162. Guia nº 0019370021. Custas: Emolumentos: R\$ 1.263,73; FERC: R\$ 140,41; ISS: R\$ 70,21; TSNR: R\$ 645,00; FUNSEG: R\$ 28,08; FERM-PJPE: R\$ 14,04; Total: R\$ 2.161,47. A base de cálculo sofreu eventual atualização monetária nos termos do Código de Normas. () **André Veloso Machado Guerra de Moraes - Oficial Titular;** () **Marcos Vinícius Oliveira Xavier - Oficial Substituto;** () **Elisama Sanguineto Beltrão Andrade - Oficiala Substituta;** (x) **Lavinia Fernandes Nascimento - Escrevente Autorizada.** *Lavinia Fernandes Nascimento*

Certifico e dou fé, **QUE TODOS OS ATOS DA PRESENTE MATRÍCULA ENCONTRAM-SE ASSINADOS NA ORIGINAL** e que conforme o artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/1973, esta cópia digitalizada, por mim rubricada, objeto da **MATRÍCULA nº 2.958**, confere com os dados arquivados neste Serviço Registral. Caruaru-PE, 09 (nove) de outubro de 2025 (dois mil e vinte e cinco). **Pago Emolumentos R\$ R\$ 40,12, FERC R\$ 4,46, ISS R\$ 2,23, TSNR R\$ 8,92, FUNSEG R\$ 0,89, FERM-PJPE R\$ 0,45. Total R\$ 57,07. Selo Digital de Fiscalização 0159830.EZU09202501.01651.** Consulte a validade do selo no site - www.tjpe.jus.br/selodigital. () **André Veloso Machado Guerra de Moraes (Oficial Titular);** () **Marcos Vinícius Oliveira Xavier;** (Substituto); () **Elisama Sanguineto Beltrão Andrade;** (Substituta); () **Lavinia Fernandes Nascimento (Escrevente);** () **Emanuela Barbosa Alves - Escrevente Autorizada**.





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: PR2HE-V2UGQ-83ZCT-M3E8D

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

Elisama Sanguineto Beltrao Andrade (CPF 067.059.974-35)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PR2HE-V2UGQ-83ZCT-M3E8D>

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

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