

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 3.449

Data: 16 de janeiro de 2019

Ficha n.º 01


IMÓVEL: Um terreno no lugar denominado "Campo Novo", situado na cidade de Caruaru-PE, terreno coberto, contendo urna casinha e uma rede elétrica, com as demais características adiante informadas.

CONFRONTAÇÕES: limitando-se ao norte, com 304,00 com o antigo Patrimônio de N. S. do Rosário, hoje espólio de José Victor de Albuquerque; ao Sul com a estrada de Olho D'água de Cana; a leste com 4.750, limita-se com João Francisco de Assis; e ao oeste com O.

ÁREA: Área de 7.220,00 m² (sete mil, duzentos e vinte metros quadrados).

PROPRIETÁRIO: JOSINALDO RODRIGUES FARIAS, brasileiro, casado, comerciante, portador da CI.RG nº 2.431.266 SSP/PE, inscrito no CPF/MF nº 361.896.934-15.

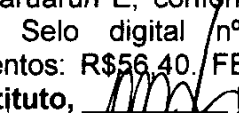
REGISTRO ANTERIOR: M-3.440, do Livro 2, deste Registro Imobiliário. O Oficial Substituto,  Marcos Vinicius Oliveira Xavier.


Av-01/3.449. Em 16/janeiro/2019. Protocolo: 1.492, em 16/01/2019. TÍTULO AQUISITIVO. Procede-se a presente averbação, para fazer constar que, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido conforme o R.2 da presente matrícula. Selo digital nº 0159830.PYU10201801.02117. Guia nº 0009530585. 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-02/3.449. Em 16/janeiro/2019. Protocolo: 1.492, em 16/01/2019. USUCAPIÃO. Adquirido por JOSINALDO RODRIGUES FARIAS, brasileiro, casado, comerciante, portador da CI.RG nº 2.431.266 SSP/PE, inscrito no CPF/MF nº 361.896.934-15, residente e domiciliado na Rua José Nunes Filho, nº 04, Bairro Vila Kennedy, na cidade de Caruaru/PE, através do Mandado de Registro de Imóvel, expedido em 25/01/2018, extraído do processo n.º 0005831-54.2016.8.17.2480, sentença de ID 24982006, Classe USUCAPIÃO, com sentença proferida em 26/10/2017 pelo Exmo. Sr. Doutor Elias Soares da Silva, Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Caruaru/PE. **Condições:** Guarda e conservação de seus direitos. Selo digital nº 0159830.PYU11201801.00971. Guia nº 0009530585. Custas: Emolumentos: R\$874,52. FERC: R\$102,88. TSNR: R\$157,40. ISS: R\$51,44. Total: R\$1.186,24. O Oficial Substituto,  Marcos Vinicius Oliveira Xavier.

Av-03/3.449. Em 16/janeiro/2019. Protocolo: 1.492, em 16/01/2019. QUALIFICAÇÃO. Pelo Requerimento datado de 13/12/2018 e nos termos do art. 213, I – "g" da Lei 6.015/73,

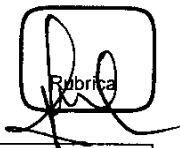
- continua no verso -

procede-se a presente averbação para constar a qualificação da também proprietária, a Sr^a **IRAILDES SILVA SANTOS FARIAS**, brasileira, doméstica, filha de Modesto Claudino dos Santos e Terezinha Beatriz da Silva Santos, portadora da CI.RG nº 3.368.668 SDS/PE, inscrita no CPF/MF nº 403.128.364-49, residente e domiciliado na Rua José Nunes Filho, nº 04, bairro Vila Kennedy, na cidade de Caruaru/PE, conforme cópias dos documentos apresentados e arquivados nesta Serventia. Selo digital nº 0159830.PYX11201801.00137. Guia nº 0009530585. 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-04/3.449. Em 01/novembro/2019. Protocolo: 4.065, em 29/10/2019. VENDA E COMPRA. Através da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada aos 24/10/2019, no Livro, Folhas e Cartório abaixo indicados, os proprietários: **JOSINALDO RODRIGUES FARIAS**, brasileiro, comerciante, portador da CI.RG nº 2.431.266 SDS/PE, inscrito no CPF/MF sob o nº 361.896.934-15, nascido em 20/11/1962, filho de José Rodrigues Farias e Maria da Conceição Barbosa Farias, que declarou não possuir endereço eletrônico de e-mail, casado sob o regime da comunhão parcial de bens em 26/05/1989, na vigência da Lei nº 6.515/77 com **IRAILDES SILVA SANTOS FARIAS**, brasileira, doméstica, portadora da CI.RG nº 3.368.668 SDS/PE, inscrita no CPF/MF sob o nº 403.128.364-49, nascida em 01/04/1963, filha de Modesto Claudino dos Santos e Terezinha Beatriz da Silva Santos, que declarou não possuir endereço eletrônico de e-mail, ambos residentes e domiciliados na Rua José Nunes Filho, nº 04, bairro Vila Kennedy, na cidade de Caruaru/PE, **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula, inscrito no CCIR nº 951.030.088.978-7 e NIRF nº 2.840.894-2, pelo preço de **R\$ 100.000,00** (cem mil reais) à **IRIVAN MACEDO**, brasileiro, divorciado, não convivente em união estável, empresário, portador da CI.RG nº 4114788 SSP/PE, inscrito no CPF/MF nº 772.586.904-25, filho de José Luiz Filho e Maria de Lourdes Macedo, que declarou não possuir endereço eletrônico de e-mail, residente e domiciliado na Rua Paulista, nº 85, bairro Boa Vista, na cidade de Caruaru-PE, não convivente em união estável. Valor Venal do Imóvel R\$ 100.000,00 (cem mil reais). **DADOS DA ESCRITURA:** Lavrada às fls. 043/044, do Livro 001-E, 1º Traslado, na Serventia Notarial de Bom Jardim/PE, data acima indicada. **DOCUMENTOS APRESENTADOS NO ATO DE LAVRATURA DA ESCRITURA:** Pago ITBI no valor de R\$ 2.000,00, pela guia nº 201765434-1, recolhido sobre o valor venal indicado acima. **Emitida DOI - SRF. CONDIÇÕES:** As constantes da referida escritura. Selo digital nº 0159830.UHB07201901.00796. Guia nº 0011207345. Custas: Emolumentos: R\$ 1.064,23; FERC: R\$ 125,21; ISS: R\$ 62,60; TSNR: R\$ 200,00; FUNSEG: R\$ 25,04; FERM-PJPE: R\$ 12,52; Total: R\$ 1.489,60. A base de cálculo sofreu eventual atualização monetária nos termos do Código de Normas. **O Oficial Substituto,**  **Marcos Vinicius Oliveira Xavier.**

Av-05/3.449. Em 22/novembro/2021. Protocolo: 13.635, em 19/11/2021. EXPANSÃO URBANA. Pelo requerimento do proprietário, datado de 19/11/2021, procede-se a esta averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula **encontra-se inserido na área de PERÍMETRO URBANA**, conforme processo nº 2527/2021, de 21 de outubro de 2021, certificamos que o imóvel descrito como: *Um terreno no lugar "Campo Novo", situado na cidade de Caruaru, Pernambuco, limitando-se ao Norte, com 304,00 m, com o antigo patrimônio de Nossa Senhora do Rosário, hoje espólio de José Victor de Albuquerque; ao Sul, com a Estrada de Olho D'água; ao Leste com 4.750,00 m, limita-se com João Francisco de Assis; e ao Oeste com O, com área de 7.220,00 m², conforme Escritura de Compra e Venda registrada nesta serventia, encontra-se inserida no perímetro urbano desse município. Certidão emitida 19/11/2021.* Documentos anexados e arquivados nesta serventia. Selo digital nº 0159830.SPW08202102.04287. Guia nº 0014827404. Custas: Emolumentos: R\$ 64,33; FERC: R\$ 7,15; ISS: R\$ 3,57; TSNR: R\$ 14,30; FUNSEG: R\$ 1,43; FERM-PJPE: R\$

CNS: 15.983-0.



Livro 2 de Registro Geral

Matrícula n.º 3.449

Data: 22 de novembro de 2021

Ficha n.º 02

0,71; Total: R\$ 91,49. 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) **Ially Layane de Souza Barreto - Escrevente Autorizada.**

R-06/3.449. Em 21/dezembro/2021. Protocolo: 13.960, em 20/12/2021. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Mediante Termo de Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e, sob o n.º 734-0051003000039597, emitidas em 13 de dezembro de 2021, na Cidade de Caruaru/PE.

EMITENTE: ACUCAR CARUARU LTDA, com sede na cidade de Caruaru/PE, na Avenida São Paulo, 186, Boa Vista, CEP 550,8-155, inscrita no CNPJ/MF nº 21.136.545/0001-08, NIRE nº 26.2.0221380-5, representado neste ato por Jaqueline Francisca de Oliveira, brasileira, solteira, diretora de empresas, portadora do CI.RG nº 7087849 SDS/PE, inscrita no CPF/MF nº 089.333.394-85, residente e domiciliada na Rua Paulista, 85, Boa Vista, Caruaru/PE.

AVALISTA: JAQUELINE FRANCISCA DE OLIVEIRA, brasileira, solteira, diretora de empresas, portadora do CI.RG nº 7087849 SDS/PE, inscrita no CPF/MF nº 089.333.394-85, residente e domiciliada na Rua Paulista, 85, Boa Vista, Caruaru/PE.

AVALISTA/GARANTIDOR: IRIVAN MACEDO, brasileiro, viúvo, empresário, portadora do CI.RG nº 02013655425 DETRAN/PE, inscrita no CPF/MF nº 772.586.904-25, residente e domiciliada na Rua Paulista, 85, Boa Vista, Caruaru/PE.

CREDOR: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF n.º 00.360.305/0001-04, estabelecida no Setor Bancário sul, quadra 4, lotes 3/4, na cidade de Brasília/DF, Instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/1969. Em garantia do empréstimo no O(S) fiduciante(s), **ALIENA(M) FIDUCIARIAMENTE o imóvel objeto desta matrícula**, no valor de R\$ 1.490.000,00 (um milhão e quatrocentos e noventa mil reais), conforme abaixo pormenorizado.

DADOS DA OPERAÇÃO:

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:	120 MESES --	DATA DE VENCIMENTO:	27/08/2041 --
CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO (ART. 26, §2º DA LEI 9.514/97):			60 DIAS . -----
TAXA DE JUROS MENSAL (%):	1,06 -----	Praça de pagamento:	CARUARU/PE -
VALOR DA GARANTIA PARA PÚBLICO LEILÃO (ART. 24, VI, LEI 9.514/97):			
R\$ 1.490.569,00 (UM MILHÃO, QUATROCENTOS E NOVENTA MIL E QUINHENTOS E			

SESSENTA E NOVE REAIS).

O VALOR DOS BENS ALIENADOS CONFORME ESTABELECIDO NA CLÁUSULA PRIMEIRA, QUE DEVERÁ SER OBJETO DE CORREÇÃO MENSAL, A PARTIR DA DATA DE ASSINATURA DO CONTRATO, COM BASE NO ÍNDICE DE POUPANÇA AO MÊS ANTERIOR, RESSALVANDO À CAIXA O DIREITO DE REALIZAR NOVA AVALIAÇÃO, HIPÓTESE NA QUAL O VALOR A SER CONSIDERADO PARA EFEITO DA VENDA TRATADA NESTE PARÁGRAFO SERÁ O DA NOVA AVALIAÇÃO.

DOS ENCARGOS (CLÁUSULA QUINTA): O valor dos juros, da tarifa e do IOF incidentes sobre o empréstimo serão incorporados ao valor do principal da dívida e cobrados justamente com as prestações.

DO PAGAMENTO (CLÁUSULA SEXTA): O pagamento das prestações devidas (principal e os encargos financeiros) serão efetivados mediante débito na conta de livre movimentação indicada no referido instrumento. PARÁGRAFO TERCEIRO – São devidas prestações mensais fixas, calculadas pelo Sistema Francês de Amortização- Tabela Price, composta pela amortização do principal e pelos juros remuneratórios, calculados pela incidência da taxa contratada sobre o valor do empréstimo.

Documentos Apresentados: a) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas em nome da ACUCAR CARUARU LTDA, nº 57542770/2021, emitida em 21/12/2021, pela Justiça do Trabalho, válida até 18/06/2022; b) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas em nome da JAQUELINE FRANCISCA DE OLIVEIRA, nº 57542901/2021, emitida em 21/12/2021, pela Justiça do Trabalho, válida até 18/06/2021; c) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas em nome da IRIVAN MACEDO, nº 57542984/2021, emitida em 21/12/2021, pela Justiça do Trabalho, válida até 18/06/2021; d) Certidão Simplificada da JUCEPE da Empresa ACUCAR CARUARU LTDA, emitido em 21/12/2021, código de autenticidade 123E.5088.1840.1615, último arquivamento 13/01/2021, nº 20219956588.

DEMAIS CLÁUSULAS, TERMOS E CONDIÇÕES: As constantes do referido instrumento, arquivado eletronicamente nesta serventia. Selo digital nº 0159830.WYY08202102.01465. Guia nº 0015001974. Custas: Emolumentos: R\$ 3.160,76; FERC: R\$ 351,20; ISS: R\$ 175,60; TSNR: R\$ 2.439,41; FUNSEG: R\$ 70,24; FERM-PJPE: R\$ 35,12; Total: R\$ 6.232,33. A base de cálculo sofreu eventual atualização monetária nos termos do Código de Normas. () **André Veloso Machado Guerra de Moraes – Oficial Titular;** (X) **Marcos Vinícius Oliveira Xavier – Oficial Substituto;** () **Ially Layane de Souza Barreto – Escrevente Autorizada.**

Av-07/3.449. Em 07/outubro/2024. Protocolo: 26.480, em 07/10/2024. SOLICITAÇÃO DE PROCEDIMENTO. Requerimento datado de 16/9/2024, 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 a R-6 da presente matrícula. Documentos reunidos no protocolo citado e arquivados eletronicamente. Dou fé. Selo digital nº 0159830.TGD08202401.00916. Guia nº 0020688626. 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;** (X) **Elisama Sanguineto Beltrão Andrade – Oficial Substituta;** () **Lavinia Fernandes Nascimento – Escrevente Autorizada.**

CNS: 15.983-0.

CNM N° 159830.2.0003449-75

Elisama Beltrão
Oficial Substituta
Rubrica

Livro 2 de Registro Geral

Matrícula n.º 3.449

Data: 07 de outubro de 2024

Ficha n.º 03

Av-08/3.449. Em 13/março/2025. Protocolo: 28.566, em 13/03/2025. ENCERRAMENTO DE PROCEDIMENTO. Procede-se ao ENCERRAMENTO do procedimento indicado no AV-7 da presente matrícula, tornando-o sem efeito, em razão da solicitação do credor fiduciário. Documentos arquivados eletronicamente. Dou fé. Selo digital nº 0159830.ZST01202501.01291. Guia nº 0020688626. 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; () Lavinia Fernandes Nascimento - Escrevente Autorizada. *Andrade*

Av-09/3.449. Em 13/março/2025. Protocolo: 28.571, em 13/03/2025. 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 fiduciantes-devedores tenham efetuado o pagamento das prestações e demais encargos em atraso.

CREDOR FIDUCIÁRIO:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL -----
DATA DO REQUERIMENTO:	20/02/2025 -----
Nº DA AV DO INÍCIO DO PROCEDIMENTO:	AV-07 -----
Nº DO REGISTRO DO CONTRATO:	R-06 -----
VALOR VENAL BASE DO ITBI:	R\$ 1.490.569,00. -----

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.ZSV08202401.00715. Guia nº 0020688626. Custas: Emolumentos: R\$ 1.356,46; FERC: R\$ 150,72; ISS: R\$ 75,36; TSNR: R\$ 1.507,18; FUNSEG: R\$ 30,14; FERM-PJPE: R\$ 15,07; Total: R\$ 3.134,93. 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; () Lavinia Fernandes Nascimento - Escrevente Autorizada. *Andrade*

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 3.449, confere com os dados arquivados neste Serviço Registral. Caruaru-PE, 13 (treze) de março 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.ZSW10202401.01469. Consulte a validade do selo no site - www.tipe.ius.br/selodigital. () André Veloso Machado Guerra de Moraes (Oficial Titular); () Marcos Vinicius Oliveira Xavier; (Substituto); () Elisama Sanguineto Beltrão Andrade; (Substituta); () Lavinia Fernandes Nascimento (Escrevente) _____.





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 8FVGK-6T6QJ-7ANBU-75RYC

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/8FVGK-6T6QJ-7ANBU-75RYC>

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

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