

## 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 8.732**

**Data: 16 de fevereiro de 2021**

**Ficha n.º 01**

**IMÓVEL (UNIDADE AUTÔNOMA DE CONDOMÍNIO EDIFÍCIO):** Designação da Unidade: Duplex nº 105-A, com frente voltada para a rua 13, do loteamento Alto do Moura Village, bairro Alto do Moura, na cidade de Caruaru/PE, com características adiante informadas.

**FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO:** 0,527.

**ÁREAS UNIDADE:**

Área de construção: ..... 95,00 m<sup>2</sup>

Área comum: ..... 90,53 m<sup>2</sup>

**CÔMODOS DA UNIDADE:** Pavimento térreo. 01 vaga de garagem, terraço, sala de estar/jantar, escada, B.W.C social, cozinha e área de serviço, e no pavimento superior constituída por: circulação, suíte, e suíte com varanda.

**TERRENO NO QUAL ERIGIDA A CONSTRUÇÃO:** Edificado em terreno próprio lote de nº 15, quadra 16, da rua Alfredo Felix da Silva (antiga rua Projetada 01), do loteamento Alto do Moura Village, bairro Alto do Moura, desta cidade, medindo 14,00 metros de frente; 4,95 metros de fundos; 21,98 metros no flanco direito e 20,00 metros no flanco esquerdo. ÁREA SUPERFICIAL DE 191,00 m<sup>2</sup>, área de construção total de 180,10 m<sup>2</sup>, área coberta 90,05 m<sup>2</sup>, limitando-se pela frente com a rua Alfredo Felix da Silva (antiga rua Projetada 01), fundos com parte do lote nº 14, quadra 16, da rua 2; flanco direito com o lote da rua 13; flanco esquerdo com o lote nº 16, quadra 16, da rua Alfredo Felix da Silva (antiga rua Projetada 01), lado Ímpar, esquina com a rua 13.

**PROPRIETÁRIO:** GOLDEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - ME, CNPJ/ME 24.886.243/0001-09, estabelecido na Praça Leocadio Porto, nº 31, A 2 Sa 202, bairro Nossa Senhora, na cidade de Caruaru/PE.

**TÍTULO AQUISITIVO:** Adquirido conforme registro nº R 2-42 774, Livro nº 2, em 24/07/2012.

**REGISTRO ANTERIOR:** M-4.055, do Livro 2, deste Registro Imobiliário. ( ) André Veloso Machado Guerra de Moraes - Oficial Titular; ( ) Marcos Vinicius Oliveira Xavier - Oficial Substituto; (X) Ially Layane de Souza Barreto - Escrevente Autorizada.

**Av-01/8.732, Em 16/fevereiro/2021 Protocolo: 10.059, em 15/02/2021. COMUNICAÇÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.** Proceda-se à presente averbação para fazer constar a **EXISTÊNCIA** da convenção de condomínio, registrado sob o nº 243, Livro nº 3, do 2º

- continua no verso -

Rua João Paulo da Silva, n.º 807 – Indianópolis – Caruaru-PE

Contatos: (81) 2161-3991 | (81) 99982-3644

E-mail: segundoricuaru@gmail.com

Registro de Imóveis de Caruaru/PE. O documento citado foi apresentado e arquivado nesta Serventia. Selo digital nº 0159830.PZG01202101.04939. Guia nº 0013202941 Custas: Emolumentos: R\$ 63,62; FERC: R\$ 7,86; ISS: R\$ 3,57; TSNR: R\$ 14,30; FUNSEG: R\$ 1,43; FERM-PJPE: R\$ 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 Vinicius Oliveira Xavier – Oficial Substituto;  Mally Layane de Souza Barreto - Escrevente Autorizada.

**Av-02/8.732. Em 16/fevereiro/2021. Protocolo: 10.059, em 15/02/2021. AVERBAÇÃO DE INSCRIÇÃO MUNICIPAL.** Proceda-se a presente averbação para fazer constar o número da inscrição municipal do imóvel objeto da presente matrícula, sendo ele: **1.40.102.01.0096.0000.0002**; n.º de cadastro reduzido: **1018997**, conforme consta no extrato de cadastro imobiliário, emitido pela Prefeitura Municipal de Caruaru/PE em 04/01/2021. Permanecendo cópia do documento supracitado arquivado nesta Serventia. Selo digital nº 0159830.PZH01202101.01341. Guia nº 0013144528. Custas Emolumentos: R\$ 63,62; FERC: R\$ 7,86; ISS: R\$ 3,57; TSNR: R\$ 14,30; FUNSEG: R\$ 1,43; FERM-PJPE: R\$ 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 Vinicius Oliveira Xavier – Oficial Substituto;  Mally Layane de Souza Barreto - Escrevente Autorizada.

**R-03/8.732. Em 14/fevereiro/2022. Protocolo: 14.409, em 10/02/2022. VENDA E COMPRA.** Através do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda com força de escritura pública, abaixo indicado datado de 11/01/2022, devidamente assinado pelas partes, o proprietário, **GOLDEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, já qualificada, neste ato representado na forma de seu Contrato social por seu administrador **Victor Rafael Ino Candido**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da CI.RG nº 10507631 SDS/PE, inscrito no CPF sob nº 704.193.654-60, residente e domiciliado em Caruaru/PE, com endereço comercial na sede da empresa, **vendeu pelo preço de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)** com decomposição da origem das parcelas indicadas ao final deste registro, a **ANDRE CARLOS ANDRADE DE FREITAS**, brasileiro, solteiro, corretor de imóveis, portador da CNH nº 07561462507 DETRAN/PE, inscrito no CPF/MF nº 719.187.814-27 e **AMANDA REBEKA ALCANTARA SILVA**, brasileira, solteira, autônoma, portadora da CI.RG nº 9.648.678 SDS/PE, inscrita no CPF/MF nº 704.358.594-55, que declaram ser conviventes nos termos da Lei 9.278/96, residentes e domiciliados na Rua Jurandir Galindo, nº 983, bairro Cidade Jardim, na cidade de Caruaru/PE. Valor de avaliação fiscal (ITBI): R\$ 275.000,00 (duzentos e setenta e cinco mil reais). **TERMOS E CONDIÇÕES:** Os constantes do contrato que fica arquivado nesta serventia, por meio digital, junto com os documentos apresentados.

**DADOS DO CONTRATO, OPERAÇÃO: TÍTULO DO CONTRATO:** Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de imóvel e outras Avenças.

**NÚMERO DO CONTRATO:** 10171248702.

**COMPOSIÇÃO DO PREÇO PAGO:**

Recursos Próprios: .....	R\$ 50.000,00
Recursos da conta vinculada do FGTS: .....	R\$ Não utilizado
Recursos de Financiamento concedido pelo Credor Fiduciário destinado ao pagamento do preço de compra e venda do imóvel: .....	R\$ 150.000,00
Descanta concedido pela FGTS/União: .....	R\$ Não utilizado

**DOCUMENTOS APRESENTADOS:** I) Comprovação de pagamento de ITBI no valor de R\$ 3.250,00 conforme guia nº 36091/2022 de 10/02/2022. II) Dispensada a apresentação da

CNS: 15.983-0.



## Livro 2 de Registro Geral

Matrícula n.º 8.732

Data: 14 de fevereiro de 2022

Ficha n.º 02

Certidão Negativa referente aos Tributos Municipais, depois de advertido pelo Tabelião de que responderá pelo pagamento de eventuais débitos fiscais. III) As partes estão cientificadas da possibilidade de obtenção prévia no site do [www.tst.jus.br](http://www.tst.jus.br) da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos do art. 642-A da CLT. **EMITIDA A DOI.** Selo digital nº 0159830.OXQ01202203.04739. Guia nº 0015270940. Custas: Emolumentos: R\$ 3.440,59; FERC: R\$ 382,29; ISS: R\$ 191,14; TSNR: R\$ 500,00; FUNSEG: R\$ 76,46; FERM-PJPE: R\$ 38,23; Total: R\$ 4.628,71. A base de cálculo sofreu eventual atualização monetária nos termos do Código de Normas. ( ) **André Veloso Machado Guerra de Moraes - Oficial Titular;** ( ) **Marcos Vinicius Oliveira Xavier - Oficial Substituto;** (x) **Aryane Tamires Peixoto Lira - Escrevente Autorizada.**

**R-04/8.732. Em 14/fevereiro/2022. Protocolo: 14.409. em 10/02/2022. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Através do mesmo contrato objeto do registro anterior da presente matrícula, os proprietários **ANDRE CARLOS ANDRADE DE FREITAS** e **AMANDA REBEKA ALCANTARA SILVA**, ambos já qualificados, na qualidade de devedor fiduciante, pelo valor da dívida abaixo indicado, **ALIENA(M) FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta matrícula para **ITAU UNIBANCO S.A.** CNPJ/MF 60.701.190/0001-04, pessoa jurídica de direito privado, estabelecido na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, torre Olavo Setúbal, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais na final assinados e identificados, em garantia do empréstimo no valor de 160.000,00 (cento e sessenta mil reais) conforme abaixo pormenorizado. **DEMAIS CLÁUSULAS, TERMOS E CONDIÇÕES:** As constantes do referido instrumento, arquivado eletronicamente nesta serventia.

### COMPOSIÇÃO DO VALOR DO FINANCIAMENTO:

Valor destinado ao pagamento do preço de venda do Imóvel: ..... R\$ 150.000,00  
 Valor destinado ao pagamento de despesas (custos cartorários e ITBI): ..... R\$ 10.000,00

### DADOS DA OPERAÇÃO:

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:	360 MESES	ENCARGO INICIAL:	1.592,59
CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO (ART. 26, §2º DA LEI 9.514/97):	30 DIAS		
DATA DE VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO:			11/02/2022
TAXA DE JUROS ANUAIS (%):	NOMINAL: 8,1857	EFETIVA:	8,5000
VALOR DA GARANTIA PARA PÚBLICO LEILÃO (ART. 24, VI, LEI 9.514/97):	275.000,00 (DUZENTOS E SETENTA E CINCO MIL REAIS)		

Selo digital nº 0159830.OXT01202203.04812. Guia nº 0015270940. Custas: Emolumentos: R\$ 1.943,16; FERC: R\$ 215,91; ISS: R\$ 107,95; TSNR: R\$ 375,00; FUNSEG: R\$ 43,18; FERM-PJPE: R\$ 21,59; Total: R\$ 2.706,79. A base de cálculo sofreu eventual atualização monetária nos termos do Código de Normas. ( ) **André Veloso Machado Guerra de Moraes - Oficial Titular;** ( ) **Marcos Vinicius Oliveira Xavier - Oficial Substituto;** (x) **Aryane Tamires Peixoto Lira - Escrevente Autorizada.**

**Av-05/8.732. Em 01/julho/2024. Protocolo: 24.806, em 01/07/2024. SOLICITAÇÃO DE PROCEDIMENTO.** Requerimento datado de 03/05/2024, no qual o ITAU-UNIBANCO S/A, já qualificado, solicita o procedimento previsto no art. 26, § 1º da Lei 9.514/97, referente a alienação fiduciária incidente sob o R-4 da presente matrícula. Documentos reunidos no protocolo citado e arquivados eletronicamente. Dou fé. Selo digital nº 0159830.FXC05202402.04103. Guia nº 0019369640. 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 Vinicius Oliveira Xavier - Oficial Substituto; ( ) Elisama Sanguineto Beltrão Andrade - Oficiala Substituta; ( ) Lavinia Fernandes Nascimento - Escrevente Autorizada. *Andrade*

**Av-06/8.732. Em 28/novembro/2024. Protocolo: 27.254, em 28/11/2024. ENCERRAMENTO DE PROCEDIMENTO.** Procede-se ao ENCERRAMENTO do procedimento indicado no AV-05 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.KMV10202401.01961. Guia nº 0019369640. 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 Vinicius Oliveira Xavier - Oficial Substituto; ( ) Elisama Sanguineto Beltrão Andrade - Oficiala Substituta; (X) Lavinia Fernandes Nascimento - Escrevente Autorizada. *L. Fernandes*

**Av-07/8.732. Em 28/novembro/2024. Protocolo: 27.256, em 28/11/2024. 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: ITAU-UNIBANCO S/A  
DATA DO REQUERIMENTO: 23/09/2024  
Nº DA AV DO INÍCIO DO PROCEDIMENTO: AV-05  
Nº DO REGISTRO DO CONTRATO: R-04  
VALOR VENAL BASE DO ITBI: R\$ 275.000,00 (duzentos e setenta e cinco mil reais).

**RESTRICÇÃO:** Sobre a propriedade ora consolidada, incide a **RESTRICÇÃO DE DISPONIBILIDADE** decorrente do art. 27 da Lei 9.514/97, uma vez que o proprietário fiduciário deverá promover os leilões públicos como condição prvia 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.KRT10202401.01558. Guia nº 0019369640. Custas: Emolumentos: R\$ 1.271,41; FERC: R\$ 141,27; ISS: R\$ 70,63; TSNR: R\$ 687,50; FUNSEG: R\$ 28,25; FERM-PJPE: R\$ 14,13; Total: R\$ 2.213,19. A base de cálculo sofreu eventual atualização monetária nos termos do Código de Normas. ( ) André Veloso Machado Guerra de Moraes - Oficial Titular; ( ) Marcos Vinicius Oliveira Xavier - Oficial Substituto; ( ) Elisama Sanguineto Beltrão Andrade - Oficiala Substituta; (X) Lavinia Fernandes Nascimento - Escrevente Autorizada. *L. Fernandes*

CNS: 15.983-0.

CNM Nº 159830.2.DDD8732-37



Elisama Fernandes  
Escriturária Autorizada

## Livro 2 de Registro Geral

Matrícula n.º 8.732


Data: 28 de novembro de 2024

Ficha n.º 03

**Av-08/8.732. Em 09/abril/2025. Protocolo: 28.938, em 09/04/2025. AVERBAÇÃO DE INSCRIÇÃO MUNICIPAL.** Proceder-se à presente averbação para fazer constar os números da inscrição municipal do imóvel objeto da presente matrícula, conforme a seguir indicados - respectivamente número completo e reduzido: **1.40.102.01.0096.0000.0002 - 1018997.**  
**DOCUMENTOS APRESENTADOS:** Extrato de Cadastro Imobiliário atualizado extraído do sítio oficial do Município de Caruaru, o qual segue arquivado eletronicamente nesta Serventia. Selo digital nº 0159830.FJLD3202501.02983. Guia nº 0021945252. 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; (x) Elisama Sanguineto Beltrão Andrade - Oficiala Substituta; ( ) Lavinia Fernandes Nascimento - Escrevente Autorizada. *Elisama*

**Av-09/8.732. Em 09/abril/2025. Protocolo: 28.938, em 09/04/2025. AVERBAÇÃO DO LEILÃO NEGATIVO.** Requerimento datado de 20/02/2025, no qual FABIOLA C. MANCINI SCALIANTE CARDOSO, instruído pelo Edital de Leilão Público de Venda de Imóveis - decorrente da Alienação Fiduciária em garantia, devidamente publicizado, pelos Autos Negativos do 1º e 2º Leilão Público, pelo Termo de Quitação e pela notícia de comunicação ao devedor fiduciante, nos termos do artigo 27 da Lei Federal 9.514/97, solicita a **AVERBAÇÃO DO LEILÃO NEGATIVO**, sendo o primeiro leilão realizado em 27/01/2025 e o segundo em 10/02/2025, ambos Presencialmente na Rua Hipódromo, 1141, sala 66, Mooca - São Paulo/SP e on-line através do site [www.frazaoleiloes.com.br](http://www.frazaoleiloes.com.br), conduzidos pelo Leiloeira Oficial Ana Claudia Carolina Campos Frazão, sem oferta de lances. Em consequência, fica encerrado o regime jurídico da Lei Federal 9.514/97, podendo o atual proprietário ITAÚ INIBANCO S.A, já qualificado, dispor livremente do imóvel. Documentos reunidos no protocolo citado e arquivados eletronicamente. Dou fé. Selo digital nº 0159830.FIE03202501.02284. Guia nº 0021945252. 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; (x) Elisama Sanguineto Beltrão Andrade - Oficiala Substituta; ( ) Lavinia Fernandes Nascimento - Escrevente Autorizada. *Elisama*

**Av-10/8.732. Em 09/abril/2025. Protocolo: 28.938, em 09/04/2025. AVERBAÇÃO DE QUITAÇÃO DE DÍVIDA/CANCELAMENTO.** Mediante Termo de quitação emitido em 17/02/2025, assinados por FABIOLA C. MANCINI SCALIANTE CARDOSO, representantes da

Credora, conforme Procuração Pública lavrada, fls. 325/328, Livro nº 11608, em 26/03/2024 no 9º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, procede-se à presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da dívida constante no **R.4**, referente ao imóvel da presente Matrícula em virtude da consolidação constante do **Av.7** e a realização de 1º e 2º leilão público, realizados em 27/01/2025 e 10/02/2025, respectivamente, constante do **Av.9** desta Matrícula. Documentos apresentados e arquivados nesta Serventia. Selo digital nº 0159830.FKC03202501.02015. Guia nº 0022016682. 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 Vinicius Oliveira Xavier - Oficial Substituto; (X) Elisama Sanguineto Beltrão Andrade - Oficiala Substituta; ( ) Lavinia Fernandes Nascimento - Escrevente Autorizada 

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 8.732**, confere com os dados arquivados neste Serviço Registral. Caruaru-PE, 14 (quatorze) de abril de 2025 (dois mil e vinte e cinco). Pago Emolumentos R\$ R\$ 42,08, FERC R\$ 4,68, ISS R\$ 2,34, TSNR R\$ 9,35, FUNSEG R\$ 0,94, FERM-PJPE R\$ 0,47. Total R\$ 59,86. Selo Digital de Fiscalização 0159830.GLT03202501.02631. Consulte a validade do selo no site - [www.tjpe.jus.br/selodigital](http://www.tjpe.jus.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: X9PDN-4XEZX-UKGB7-4BX4W

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/X9PDN-4XEZX-UKGB7-4BX4W>

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

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