



Valide aqui
este documento

SERVIÇO REGISTRAL - JABOATÃO DOS GUARARAPES / PE**Cartório Eduardo Malta****Bel. José Eduardo Loyo Malta - Titular****Rua Aarão Lins de Andrade, 513 - Piedade - Jaboatão dos Guararapes-PE****Fones: (81) 3035.9300/ WhatsApp (81) 98761.1522****www.cartorioeduardomalta.com.br****- CERTIDÃO INTEIRO TEOR -**

CERTIFICO a requerimento verbal da parte interessada, conforme protocolo nº **74082**, que após procedida as competentes buscas nos livros e fichas de registro de imóveis, deste Serviço Registral, verifiquei constar a **Matrícula 86131**, com seguinte teor:

Dados do Imóvel: Fração ideal equivalente a **0,003561** da Granja nº 13, uma área de terreno próprio, desmembrada da propriedade denominada "Sítio Pau D'Óleo", no bairro de Candeias, em zona urbana desta cidade do Jaboatão dos Guararapes/PE; perfazendo, a granja nº 13, uma área total de 10.208,40m², com limites e confrontações: frente - Rua Itapiúna; fundo - Granja 21 do Sítio Pau D'Óleo; lado direito - Rua dos Coqueirais e com a Granja 14 do Sítio Pau D'Óleo; e, lado esquerdo - Granja 12 do Sítio Pau D'Óleo; **que corresponderá ao apartamento residencial sob o nº 201, TIPO 01**, se localizará no 2º pavimento, do **bloco nº 07**, será parte integrante condomínio "**RESIDENCIAL VILA DOS COQUEIRAIS**", situar-se-á na Rua Dos Coqueirais, s/nº; será composto pelos seguintes cômodos: sala (estar e jantar), varanda, circulação, 02 (dois) quartos, BWC social, cozinha e área de serviço, além de uma vaga para estacionamento de veículo não vinculada à unidade; perfará **61,51m²** de área real total, sendo **47,10m²** de área privativa real e **14,41m²** de área de uso comum; cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade sob o nº 1.3105.435.05.1247.7257.8, com sequencial nº 1533312.4 - CEP nº 54.440-520.

Dados do Proprietário: **VILA DOS COQUEIRAIS INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.163.064/0001-37, com sede na Avenida Antônio de Góes, nº 742, sala 201, Empresarial Jopin, no bairro do Pina, na cidade do Recife/PE.

Registro Anterior: R-1 (compra e venda) em 19/10/1977, R-2 (doação) em 21/07/2014, AV-3 (mudança do estado civil) em 13/04/2018, AV-4 (mudança de logradouro e bairro) em 13/04/2018, AV-5 (demarcação e retificação de cotas) em 13/04/2018, **R-6** (venda e compra) em 13/04/2018, R-7 (incorporação para subscrição de capital) em 18/03/2019, R-8 (memorial de incorporação) em 18/15/2019, AV-9 (regime de patrimônio de afetação) em 18/12/2019, R-10 (instituição de condomínio) em 18/12/2019, AV-11 (concretização da obra) em 25/06/2020, AV-12 (rerratificação do memorial de incorporação) em 25/06/2020, R-13 (hipoteca de 1º grau) em 18/08/2020, **AV-391** (cancelamento parcial da hipoteca) em 26/04/2021, todos os atos integrantes da matrícula nº **5450**, respectivamente; foi registrado sob o nº de ordem **9584** (convenção de condomínio), do registro auxiliar 3, datado de 18/12/2019, todos deste Serviço Registral; dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 26 de abril de 2021. Eu, Carolina Santana Ribeiro, escrevente o digitei. Eu, Bel. José Almiro da Silva, oficial substituto o subscrevo.

R-1 - 86131 - "VENDA E COMPRA" - Apontado sob o nº 215849, do Protocolo Eletrônico, em 20/04/2021 - Nos termos do instrumento particular 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 com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do(s) devedor(es), sob o nº 8.7877.1092781-2, com caráter de escritura pública, datado de 17/03/2021, o imóvel objeto da presente matrícula, foi adquirido por **JOSE MIGUEL CARNEIRO ALVES DE LIMA**, nascido(a) em 10/08/1998, vendedor de comercio varejista e atacadista, portador(a) de Carteira de Identidade nº 9550079,





Valide aqui este documento expedida por Secretaria Defesa Social/PE em 13/08/2012 e do CPF 121.399.624-43, e **RAYANE SOARES LUCENA**, nascido(a) em 13/09/1997, e do CPF 708.627.014-81, ambos de nacionalidade brasileira, solteiros(as), possuem união estável conforme escritura pública lavrada em 01/02/2019 do Livro 046-E, folhas 199/200, residentes e domiciliados(as) em nº 3, Apto. 101, Quadra 21, Bloco 3, Barra de Jangada em Jaboatão dos Guararapes/PE; havido por compra feita a **VILA DOS COQUEIRAIS INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.163.064/0001-37, situada em Avenida Antônio Góes, 742, Sala 201, Pina Recife/PE, representada por seus administradores, Sr. Ricardo Bezerra de Mello Lopes Cruz, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 01526862077 expedida por DETRAN/PE e inscrito no CPF/MF sob o nº 039.287.504-70; Luiz Augusto Machado Costa Taboas Filho, brasileiro, casado, empresário, portador da carteira de identidade nº 6.424.001, expedida por SSP/PE e inscrito no CPF/MF sob o nº 040.091.444-16; e, Flávio Margolis Ribeiro, brasileiro, empresário, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 01884472858 expedida por DETRAN/PE em 25/07/2016 e inscrito no CPF/MF sob o nº 047.084.814-62, residentes e domiciliados no Recife/PE; pelo preço de R\$ 152.000,00, pago da seguinte forma: R\$ 18.533,37, referente a recursos próprios; R\$ 7.140,79, referente ao valor dos recursos da conta vinculada do FGTS; R\$ 5.869,00, correspondente ao valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União; e, R\$ 120.456,84, correspondente ao valor do financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal; avaliação fiscal - R\$ 172.645,75, em 14/04/2021; emitida a D.O.I.; foram apresentados e nesta Serventia ficam arquivados os seguintes documentos: Certidão negativa do I.T.B.I., expedido pela Secretaria de Finanças da Prefeitura desta cidade, tendo sido recolhido o valor de R\$ 2.023,51, em 19/04/2021, processo nº 101543.21.2; Certidão Negativa (ou de Regularidade) de Débitos Imobiliários, expedida pela mesma Secretaria, em 20/04/2021; e fica dispensada a Certidão da Secretaria do Patrimônio da União, nos termos do Art. 1.236, § 4º, do Provimento nº 20 de 20/11/2009, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Pernambuco, que dispõe sobre o Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Pernambuco. SICASE nº **13617842** - Emol.: R\$ 1.452,89; TSNR: R\$ 364,23; FERM: R\$ 16,33; FUNSEG: R\$ 32,65; FERC: R\$ 179,56; ISS: R\$ 81,62; dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 26 de abril de 2021. Eu, Carolina Santana Ribeiro, escrevente o digitei. Eu, Bel. José Almiro da Silva, oficial substituto o subscrevo.

R-2 - 86131 - "ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA" - Apontado sob o nº 215849, do Protocolo Eletrônico, em 20/04/2021 - Nos termos do contrato que deu origem ao registro anterior, o imóvel objeto da presente matrícula, foi pelo(a)(os) proprietário(a)(os) e de agora em diante também denominado(a)(os) Devedor(a) (res) Fiduciante(s), **JOSE MIGUEL CARNEIRO ALVES DE LIMA e RAYANE SOARES DE LUCENA**, já qualificado(s), alienado fiduciariamente, em favor da Credora Fiduciária, Caixa Econômica Federal, instituição financeira sob a forma de empresa pública, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, como garantia do pagamento do financiamento concedido a ele(a)(es) Devedor(a)(es) Fiduciante(s), na quantia de R\$ 120.456,84, pagável no prazo de 360 meses, através de encargos mensais e consecutivos no valor de R\$ 729,98, reajustáveis, com taxa nominal de juros equivalente a 5,5000% ao ano, utilizando o Sistema de Amortização Tabela Price; composição de renda para fins de cobertura do fundo garantidor da habitação - (FGHAB) - Devedor(a)(es) Fiduciante(s): **JOSE MIGUEL CARNEIRO ALVES DE LIMA - 50,70% e RAYANE SOARES DE LUCENA - 49,30%**. SICASE nº **13617818** - Emol.: R\$ 733,90; TSNR: R\$ 301,14; FERM: R\$ 8,25; FUNSEG: R\$ 16,49; FERC: R\$ 90,70; ISS: R\$ 41,23; dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 26 de abril de 2021. Eu, Carolina Santana Ribeiro, escrevente o digitei. Eu, Bel. José Almiro da Silva, oficial substituto o subscrevo.

AV-3 - 86131 - "CANCELAMENTO PARCIAL DO PATRIMÔNIO DA AFETAÇÃO" - Apontado sob o nº 215849, do Protocolo Eletrônico, em 20/04/2021 - Proceda-se a esta averbação, nos termos do inciso I, do art. 31-E, da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, referente a extinção do patrimônio da afetação através do registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes; a fração objeto da presente matrícula, encontra-se gravada com o regime do patrimônio da afetação mediante averbação contida no **AV-9**, da matrícula nº **5450**, datado de **18/12/2019**, tornando cancelado o regime de patrimônio da afetação através do registro da aquisição constante no apontamento **R-1** acima descrito. SICASE nº **13617818** - R\$ 63,62; TSNR: R\$ 14,30; FERM: R\$ 0,71; FUNSEG: R\$ 1,43; FERC: R\$ 7,86; ISS.: R\$ 3,57; dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 26 de abril de 2021. Eu, Carolina Santana Ribeiro, escrevente o digitei. Eu, Bel. José Almiro da Silva, oficial substituto o subscrevo.

AV-4 - 86131 - "EDIFICAÇÃO DO APARTAMENTO" - Apontado sob o nº 226205, do Protocolo Eletrônico, em 09.08.2022 - Proceda-se a esta averbação, nos termos do requerimento datado de 04.08.2022, feito ao Titular deste Serviço Registral, pela **VILA DOS COQUEIRAIS INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no C.N.P.J./MF. sob o nº 31.163.064/0001-37, com sede na Avenida Antônio de Góes, nº 742, sala 201, Empresarial Jopin, no bairro do Pina, na cidade do Recife/PE, representada por seus sócios administradores, LUIZ AUGUSTO MACHADO DA COSTA TABOAS FILHO, brasileiro, casado, nascido em 14.12.1982, empresário, portador da Cédula de Identidade





Valide aqui este documento: **6.424.001-SDS/PE** e inscrito no C.P.F./MF. sob o nº 040.091.444-16; e **RICARDO BEZERRA DE MELLO S CRUZ**, brasileiro solteiro, nascido em 15.10.1982, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 6.167.474-SSP/PE e inscrito no C.P.F./MF. sob o nº 039.287.504-70, ambos com endereço profissional na sede da empresa que ora representam; na qualidade de incorporadora do **"RESIDENCIAL VILA DOS COQUEIRAIS"**, que tem finalidade exclusivamente residencial, situado na Rua dos Coqueirais, nº 59, no bairro de Candeias, em zona urbana desta cidade do **Jaboatão dos Guararapes/PE**, CEP: 54.440-520; para constar que o apartamento objeto da presente matrícula foi devidamente edificado às expensas da requerente, com suas metragens, cômodos e demais características já acima mencionados, cuja **averbação do referido apartamento foi realizada abaixo da matrícula nº 5450 (matrícula do empreendimento), sob o nº AV-511**; tudo conforme **Alvará de Habite-se**, extraído do processo administrativo nº 00547.1/2022, expedido pela Secretaria Executiva de Gestão e Planejamento Urbano e Habitação da Prefeitura desta cidade do **Jaboatão dos Guararapes/PE**, em data de 29.07.2022; e a **Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União**, com aferição nº 90.001.84353/73-001, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em data de 05.08.2022. SICASE nº 15667562 - EMOL.: R\$ 35,62, TSNR: R\$ 15,83, FERM: R\$ 0,40, FUNSEG: R\$ 0,79, FERC: R\$ 3,96 e ISS: R\$ 1,98; dou fé. **Jaboatão dos Guararapes**, 23 de agosto de 2022. Eu, **Bel. Valdomiro Marques da Silva Júnior**, Oficial Substituto o digitei e subscrevo.

AV-5 - 074849.2.0086131-14 - "AVERBAÇÃO DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE" - Apontado, no Protocolo Eletrônico, sob o nº **249927**, em 19/12/2025 - Proceda-se a esta averbação, nos termos do requerimento, datado de **16/12/2025**, feito ao Titular desta Serventia, embasado no art. 26, § 7º, c/c art. 27, § 8º, § 11º e § 12º, todos integrantes da Lei nº 9.514/97, para constar que a propriedade, do imóvel objeto da presente matrícula, **foi consolidada em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, em virtude das certidões de notificações pessoais do(a)s Devedor(a)(es) Fiduciante(s): **JOSE MIGUEL CARNEIRO ALVES DE LIMA E RAYANE SOARES DE LUCENA**, supra qualificado(a)(s). Foi apresentado: **1) IMPOSTO(S): ITBI** - através da certidão de quitação, expedido pela Secretaria de Finanças da Prefeitura desta cidade, tendo sido recolhido o valor de R\$ 3.107,62, pago em 10/12/2025, avaliação fiscal de R\$ 172.645,75, data da avaliação fiscal: 27/11/2025, processo do ITBI nº 105198.25.0; **2) Notificação registrada no Cartório de Títulos e Documentos do 1º Ofício nesta cidade do Jaboaatão dos Guararapes/PE sob o nº 74112, 74113, 70838, 70839, em datas de 12/08/2025 e 30/08/2024; 3) Intimações por Editais, publicada(s) no site do Registro de Imóveis do Brasil, nºs 1701/2025; 1702/2025 e 1703/2025, datadas de 19, 22 e 23 de setembro de 2025, respectivamente; e, 4) Carta de Cientificação, datada de 10/10/2025. Emitida a DOI. SICASE nº **24042709**. Emol.: R\$ 869,12; TSNR: R\$ 400,76; FERM: R\$ 9,66; FUNSEG: R\$ 19,31; FERC: R\$ 96,57; ISS: R\$ 48,28. O referido é verdade, dou fé. **Jaboatão dos Guararapes**, 14 de janeiro de 2026. Eu, **Tatiany Dreid de Fontes Barros**, Escrevente Auxiliar, digitei. Eu, **Bel. José Almiro da Silva**, Oficial Substituto, subscrevo.**

CERTIFICO que a certidão foi expedida a requerimento da parte interessada e extraída nos termos do **art. 17 e art. 19, §§ 1º, 7º e 11º da Lei nº 6.015/73, incluídos pela Lei nº 14.382/2022**. A presente certidão de inteiro teor é extraída por meio reprográfico ou eletrônico, tem validade e fé pública, contém a reprodução de todo seu conteúdo e será suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, **independentemente de certificação específica pelo oficial. Nada mais constando com relação ao imóvel da matrícula certificada até o último dia útil anterior a presente data. PARA EFEITO DE ALIENAÇÃO, A PRESENTE CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 (TRINTA) DIAS, CONFORME O DECRETO Nº 93.240/86 E CONFORME RESOLUÇÃO 131/99, DO TJ/PE**. O referido é verdade, dou fé. **SICASE nº 24195977** - Emolumentos: **R\$ 38,89**, TSNR: **R\$ 7,78**, FERM: **R\$ 0,39**, FUNSEG: **R\$ 0,78**, FERC: **R\$ 3,89** e ISS: **R\$ 1,94**, arrecadação extraída conforme as Leis nº 16.521, nº 12.978/05, nº 11.404/96 e Ato 894/2010 - SEJU. Selo: **0074849.JYJ12202502.01559**. Consulte a Autenticidade do Selo Digital em **www.tjpe.jus.br/selodigital**. EU, **ELAYNE CARNEIRO DA CUNHA CAVALCANTI**, escrevente a elaborei. DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE (MP 2.200-2/20001 E Art. 129, §4º, do CNSNR-PE.

Jaboatão dos Guararapes/PE, 16 de janeiro de 2026



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7UXTA-KQ2VA-39UZD-8ZPFW>

Valide aqui
este documento



**Elayne Carneiro da Cunha
Cavalcanti**
Escrevente Autorizada

Selo Digital de Fiscalização Tribunal de Justiça de Pernambuco
Selo: 0074849.JYJ12202502.01559 Data: 16/01/2026 12:14:23 Consulte autenticidade em www.tjpe.jus.br/selodigital

