



2ª SERVENTIA REGISTRAL DO PAULISTA/PE
REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E PESSOA JURÍDICA
Carla Carvalhaes Vidal Lobato Carmo - Oficial Registradora
Rod. PE-15, nº 242, Km 16,5 - Paulista North Way Shopping - Centro
Fone: (81) 4042-9232 | Whatsapp: (81) 98182-5877
E-mail: administrativo@2registropaulista.com

CERTIDÃO

CERTIFICO a requerimento do Sr. **JOSE RAFAEL SANTOS DE FARIAS**, inscrito no C.P.F. sob o nº **102.831.384-59**, através da plataforma ONR - **Ofício nº 618249/2025**, o qual assumiu, nesta Serventia, o protocolo sob nº **31.466**, que após as buscas nas Fichas de Matrículas desta 2ª Serventia Registral Imobiliária da cidade do Paulista/PE, verifiquei constar que a matrícula nº **902**, com **Código Nacional de Matrícula - CNM 159434.2.0000902-57**, contém o seguinte teor:

DADOS DO IMÓVEL: Fração ideal 0,0021542, da área de terras próprias, denominada "Gleba 05 (cinco)", medindo 3,9773ha, com logradouro na rua Vereador Antonio Ferreira da Silva, esquina com a Avenida João Paulo II (III Perimetral Metropolitana), desmembrada da "Propriedade Engenho Paulista Jardim", localizada no bairro da Torres Galvão, em zona urbana desta cidade; que corresponderá ao apartamento residencial em fase de construção sob o nº 305 (trezentos e cinco), localizado no 3º pavimento tipo do bloco 06 (seis), integrante do empreendimento imobiliário denominado "**Residencial Vila Real**", situado na rua Vereador Antonio Ferreira da Silva, s/nº, composto o referido apartamento por: varanda, sala, circulação, dois quartos, B.W.C. social, cozinha e área de serviço, com direito a uma vaga para estacionamento de veículo de passeio, com uma área total real de 62,21m², sendo 45,57m² de área privativa real e 16,64m² de área de uso comum; cadastrado na Prefeitura desta cidade sob o nº 1.4230.034.07.9002.0189, com sequencial nº 849952.

DADOS DO PROPRIETÁRIO: VL Construtora Ltda, inscrita no C.N.P.J. sob o nº 12.529.679/0001-90, com sede na avenida Antonio de Góes, nº 742, Empresarial Jopin, sala 201, no bairro do Pina, na cidade do Recife/PE.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 159 - AV-2 (memorial de incorporação), AV-3 (consignação de certidão positiva) e AV-4 (patrimônio de afetação), todos datados de 22.01.2018, e AV-25 (baixa de hipoteca), datada de 07.06.2018, desta Serventia Registral; dou fé. Paulista, 07 de junho de 2018. Eu, Bruno Henrique da Silva, escrevente o digitei. Eu, Carla Carvalhaes Vidal Lobato Carmo, oficial o subscrevo.

R-1 - 902 - "COMPRA E VENDA" - Apontado sob o nº 1287, do Protocolo Eletrônico, em 29.05.2018 - Nos termos do contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) - recursos do FGTS, sob o nº 8.7877.0226644-6, com caráter de escritura pública, datado de 14.11.2017, o imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido por **JOSE RAFAEL SANTOS DE FARIAS**, brasileiro, nascido em 03.06.1993, solteiro, não convivente em união estável, agente administrativo, identidade nº 8.453.269-SDS/PE e C.P.F. nº 102.831.384-59, residente na rua Macaé, nº 89, no bairro do Ipsep, na cidade do Recife/PE, havido por compra feita a VL Construtora Ltda, já qualificada, representada por seus sócios administradores, Flávio Margolis Ribeiro, C.P.F. nº 047.084.814-62, e Luiz Augusto Machado da Costa Taboas Filho, C.P.F. nº 040.091.444-16, pelo preço de R\$ 119.000,00, pago da seguinte forma: R\$ 4.749,00 diretamente do adquirente, correspondente ao valor dos seus recursos próprios; R\$ 19.051,00, correspondente ao valor dos recursos concedidos pelo F.G.T.S. na forma de desconto; e R\$ 95.200,00, correspondente ao valor do financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal; avaliação fiscal do imóvel - R\$ 119.000,00; emitida a D.O.I.; foram apresentados e nesta Serventia ficam arquivados os seguintes documentos: I.T.B.I, expedido pela Secretaria de Finanças da Prefeitura desta cidade, tendo sido recolhido o valor de R\$ 1.434,49, incluindo a taxa de expediente; Declaração de regularidade de débitos, expedida pela mesma Secretaria, em 14.05.2018; dispensada a



2ª SERVENTIA REGISTRAL DO PAULISTA/PE
REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E PESSOA JURÍDICA
Carla Carvalhaes Vidal Lobato Carmo - Oficial Registradora
Rod. PE-15, nº 242, Km 16,5 - Paulista North Way Shopping - Centro
Fone: (81) 4042-9232 | Whatsapp: (81) 98182-5877
E-mail: administrativo@2registropaulista.com

apresentação da Certidão Negativa de Domínio da União, conforme art. 1.236, § 4º, do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Pernambuco. Foi procedida a consulta do C.P.F./C.N.P.J. das partes junto à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em cumprimento ao Provimento nº 39/2014 do CNJ, de 25.07.2014, obtendo resultado negativo, conforme códigos hash a seguir: 65e0.3318.1650. bae4.3800.88a4.2b26. 3556.67cc.6be7 (VL Construtora Ltda.); e, 2f1b.e96a.a90f. 4699.cb93.9d99.42b4. 3329.3784.3538 (Jose Rafael Santos de Farias). Base de cálculo - R\$ 120.198,72, correspondente aos valores da operação e da avaliação fiscal, atualizados conforme tabela de atualização monetária, utilizada pelo TJ/PE, ref.: JEBR0418N. Emol.: R\$ 673,60, T.S.N.R.: R\$ 300,50, FERC: R\$ 76,55 e ISS: R\$ 15,31, redução de 50% - Lei nº 11.977/2009, alterada pela Lei nº 12.424/2011. Guia do SICASE nº 8683814; dou fé. Paulista, 07 de junho de 2018. Eu, Bruno Henrique da Silva, escrevente o digitei. Eu, Carla Carvalhaes Vidal Lobato Carmo, oficial o subscrevo.

R-2 - 902 - "ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA" - Apontado sob o nº 1287, do Protocolo Eletrônico, em 29.05.2018 - Nos termos do contrato que deu origem ao registro anterior, o imóvel objeto da presente matrícula foi pelo proprietário e de agora em diante também denominado Devedor Fiduciante, Jose Rafael Santos de Farias, já qualificado, alienado fiduciariamente, em favor da Credora Fiduciária, Caixa Econômica Federal, instituição financeira sob a forma de empresa pública, inscrita no C.N.P.J. nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, como garantia do pagamento do financiamento concedido a ele Devedor Fiduciante, na quantia de R\$ 95.200,00, no prazo de 36 meses correspondente ao prazo de construção/legalização e, 360 meses correspondente ao prazo de amortização, através de encargos mensais e consecutivos no valor de R\$ 500,56, reajustáveis, com taxa nominal de juros equivalente a 4,5% ao ano, utilizando o Sistema de Amortização Price, com vencimento do primeiro encargo mensal em 14.12.2017 e os demais em igual dia dos meses subsequentes; composição de renda para fins de cobertura do fundo garantidor da habitação - (FGHAB) - Devedor Fiduciante: Jose Rafael Santos de Farias - 100%. Base de cálculo - R\$ 96.078,97 correspondente ao valor do financiamento, atualizado conforme tabela de atualização monetária, utilizada pelo TJ/PE, ref.: JEBR0418N. Emol.: R\$ 550,90, T.S.N.R.: R\$ 192,16, FERC: R\$ 62,60 e ISS: R\$ 12,52, redução de 50% - Lei nº 11.977/2009, alterada pela Lei nº 12.424/2011. Guia do SICASE nº 8683814; dou fé. Paulista, 07 de junho de 2018. Eu, Bruno Henrique da Silva, escrevente o digitei. Eu, Carla Carvalhaes Vidal Lobato Carmo, oficial o subscrevo.

AV-3 - 902 - "COMUNICAÇÃO DE REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO" - Procedo a esta averbação, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula, encontra-se submetido ao regime de patrimônio de afetação, nos termos dos artigos nºs. 31-A ao 31-F, da Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 10.931/04, motivo pelo qual a VL Construtora Ltda, já qualificada, fica responsável pelo cumprimento das obrigações e dos direitos assumidos, tudo conforme consta na AV-4, da matrícula nº 159, deste Serviço Registral Imobiliário, em data de 22.01.2018. Emol.: R\$ 58,39, T.S.N.R.: R\$ 13,27, FERC: R\$ 6,64 e ISS: R\$ 1,33. Guia do SICASE nº 8683814; dou fé. Paulista, 07 de junho de 2018. Eu, Bruno Henrique da Silva, escrevente o digitei. Eu, Carla Carvalhaes Vidal Lobato Carmo, oficial o subscrevo.

AV-4 - 902 - "RETIFICAÇÃO DOS CÔMODOS" - Procedo a presente averbação ex officio, com base no ofício nº 639/2018, do 1º Serviço Registral Imobiliário desta cidade, o qual fica arquivado nesta Serventia, para retificar os cômodos do imóvel objeto da presente matrícula, uma vez que no registro do memorial de incorporação do Residencial Vila Real, naquela Serventia, eles foram descritos de maneira equivocada; tendo em vista que o imóvel objeto da presente matrícula é composto, desde a aprovação inicial do projeto, por: "**varanda, sala para dois ambientes, circulação, dois quartos sociais, um B.W.C.**



2ª SERVENTIA REGISTRAL DO PAULISTA/PE
REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E PESSOA JURÍDICA
Carla Carvalhaes Vidal Lobato Carmo - Oficial Registradora
Rod. PE-15, nº 242, Km 16,5 - Paulista North Way Shopping - Centro
Fone: (81) 4042-9232 | Whatsapp: (81) 98182-5877
E-mail: administrativo@2registropaulista.com

social com duas portas, sendo uma reversível para um quarto, área de serviço e cozinha, além de uma vaga para estacionamento de veículo ”, conforme retificação do memorial devidamente averbada sob a AV-130, da matrícula nº 159, em 01.10.2018, desta Serventia; dou fé. Paulista, 13 de Novembro de 2018. Eu, Gustavo Dornelles Vascurado de Brito, escrevente o digitei. Eu, Bruno Henrique da Silva, oficial 2º substituto, o subscrevo.

AV-5 - 902 - "COMUNICAÇÃO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO" - Apontado sob o nº 5926, do Protocolo Eletrônico, em 07.01.2020 - Procede-se a esta averbação, com base no art. 1.230 do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro de Pernambuco, para constar que a convenção de condomínio do empreendimento "Residencial Vila Real", encontra-se registrada neste Serviço Registral, **sob o nº de ordem 226, ficha 1, do Registro Auxiliar - 3, em data de 18.12.2019**. Emol.: R\$ 29,20, T.S.N.R.: R\$ 13,27, FERM: R\$ 0,33, FUNSEG: R\$ 0,66, FERC: R\$ 3,32 e ISS: R\$ 0,66, redução de 50% - Lei nº 11.977/2009, alterada pela Lei nº 12.424/2011. Guia do SICASE nº 11366726; dou fé. Paulista, 07 de janeiro de 2020. Eu, Bruno Henrique da Silva, oficial 2º substituto, digitei e subscrevi.

AV-6 - 902 - "ALVARÁ DE HABITE-SE" - Apontado sob o nº 5926, do Protocolo Eletrônico, em 07.01.2020 - Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento datado de 19.11.2019, feito a titular deste Serviço Registral, pela VL Construtora Ltda, já qualificada, representada por seus sócios administradores, Luiz Augusto Machado da Costa Taboas Filho, C.P.F. nº 040.091.444-16, e Ricardo Bezerra de Mello Lopes Cruz, C.P.F. nº 039.287.504-70, para constar a conclusão da edificação do apartamento residencial objeto da presente matrícula, situado na rua Vereador Antônio Ferreira da Silva, nº 48, no bairro da Vila Torres Galvão, nesta cidade do Paulista/PE, o qual, conforme plano diretor municipal possui uma área total construída de 49,82m², sendo 45,57m² de área privativa e 4,25m² de área comum, com seus cômodos, demais áreas e fração ideal já descritos acima, tudo em conformidade com o Alvará de Habite-se Parcial, extraído do processo nº 32285/2019, concedido em 01.10.2019, emitido pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação da Prefeitura desta cidade, em 04.11.2019; dispensada a apresentação da Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, nos termos do art. 1.196, do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro deste Estado; valor venal: R\$ 32.464,26. Emol.: R\$ 77,25, T.S.N.R.: R\$ 64,93, FERM: R\$ 0,88, FUNSEG: R\$ 1,76, FERC: R\$ 8,78 e ISS: R\$ 1,76, redução de 50% - Lei nº 11.977/2009, alterada pela Lei nº 12.424/2011. Guia do SICASE nº 11366726; dou fé. Paulista, 07 de janeiro de 2020. Eu, Bruno Henrique da Silva, oficial 2º substituto, digitei e subscrevi.

AV-7 - 902 - "CANCELAMENTO DO REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO" - Apontado sob o nº 5926, do Protocolo Eletrônico, em 07.01.2020 - Procede-se a esta averbação, com base no art. 1.231, parágrafo único, do Provimento nº 20/2009, da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado, e na forma do art. 31-E, inciso I, da Lei Federal nº 4.591/1964, para fazer constar o cancelamento do regime de patrimônio de afetação, cuja averbação de constituição encontra-se transcrita sob a AV-4 - Mat. 159, em data de 22.01.2018, nesta Serventia Imobiliária, ficando assim o referido imóvel livre daquela obrigação. Emol.: R\$ 29,20, T.S.N.R.: R\$ 13,27, FERM: R\$ 0,33, FUNSEG: R\$ 0,66, FERC: R\$ 3,32 e ISS: R\$ 0,66, redução de 50% - Lei nº 11.977/2009, alterada pela Lei nº 12.424/2011. Guia do SICASE nº 11366726; dou fé. Paulista, 07 de janeiro de 2020. Eu, Bruno Henrique da Silva, oficial 2º substituto, digitei e subscrevi.

AV-8 - 902 - "SOLICITAÇÃO DE PROCEDIMENTO" - Apontado sob o nº 24321, do Protocolo Eletrônico, em 14.08.2025 - Procede-se a esta averbação nos termos do pedido nº 618249/2025, datado de 12.08.2025, demandado pela Plataforma Digital, no qual a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL inscrita no CNPJ sob o nº



2ª SERVENTIA REGISTRAL DO PAULISTA/PE
REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E PESSOA JURÍDICA
Carla Carvalhaes Vidal Lobato Carmo - Oficial Registradora
Rod. PE-15, nº 242, Km 16,5 - Paulista North Way Shopping - Centro
Fone: (81) 4042-9232 | Whatsapp: (81) 98182-5877
E-mail: administrativo@2registropaulista.com

00.360.305/0001-04, solicita o procedimento previsto no art. 26, § 1º da Lei 9.514/97, referente a alienação fiduciária incidente sob o R-2, da presente matrícula. Guia do SICASE nº 23078720; dou fé. Paulista, 18 de agosto de 2025. Eu, Alef Fabiano Gomes da Silva Albuquerque, escrevente autorizado o digitei. Eu, _ Bruno Henrique da Silva, Oficial 2º substituto, o subscrevo.

AV-9 - 902 - "NOTÍCIA DE EDITAL" - Apontado sob o nº 24763, do Protocolo Eletrônico, em 24.09.2025 - Procedese a esta averbação nos termos do Pedido nº 618249/2025, para constar que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, solicitou a publicação do Edital relativo ao procedimento do AV-8 acima, consoante art. 26, § 1º da Lei 9.514/97. Guia do SICASE nº 23379231; dou fé. Paulista, 26 de setembro de 2025. Eu, Sandro Elias da Silva Albuquerque, escrevente o digitei. Eu, Bruno Henrique da Silva, Oficial 2º substituto, o subscrevo.

AV-10 - 902 - "DECURSO DE PRAZO" - Apontado sob o nº 25712, do Protocolo Eletrônico, em 26.11.2025 - Procedese a presente averbação para fazer constar que, no curso do procedimento indicado no AV-8 da presente matrícula, após a devida intimação do devedor, 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. Guia do SICASE nº 23078720; dou fé. Paulista, 02 de dezembro de 2025. Eu, Sandro Elias da Silva Albuquerque, escrevente o digitei. Eu, Bruno Henrique da Silva, Oficial 2º substituto, o subscrevo.

AV-11 - 902 - "CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE" - Apontado sob o nº 26782, do Protocolo Eletrônico, em 04.03.2026 - Nos termos do requerimento datado de 09.02.2026, feito a esta Serventia pela Caixa Econômica Federal, e com base no artigo 26, parágrafo 7º, da Lei nº 9.514/97, para título e conservação de seus direitos, a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula foi consolidada em favor da Caixa Econômica Federal, já qualificada, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, representada por Milton Fontana, inscrito no C.P.F. sob o nº 575.672.049-91, em virtude do Devedor Fiduciante, José Rafael Santos de Farias, já qualificado, quando das intimações levadas a efeito por esta 2ª Serventia Registral de Títulos e Documentos desta cidade, não ter purgado o débito que onera o citado imóvel dentro do prazo legal, conforme certidão de decurso do prazo, datada de 26.11.2025, atribuindo-se à presente consolidação o valor de R\$ 125.934,80; avaliação fiscal do imóvel: R\$ 160.000,00; emitida a D.O.I.; dispensada a quitação dos débitos condominiais, TPEI e IPTU, foram apresentadas e ficam arquivadas nesta Serventia, o citado requerimento, as intimações, o I.T.B.I. guia nº 41638/2026, expedido pela Secretaria de Finanças da Prefeitura desta cidade, tendo sido recolhido o valor de R\$ 3.200,00, incluindo a taxa de expediente, em data de 14.01.2026; a Certidão de Quitação do ITBI, emitida pela referida Secretaria, em data de 19.01.2026. **Ressalta-se que, em conformidade com o art. 27 da Lei 9.517/97, a disponibilidade desta propriedade fica restrita até a realização dos leilões públicos.** Foi procedida a consulta do C.P.F. e C.N.P.J. das partes junto à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em cumprimento ao Provimento nº 39/2014 do CNJ, de 25.07.2014, obtendo resultado negativos, conforme códigos hash a seguir: 96bawgzwoi (José Rafael Santos de Farias); e rj8gccm23m (Caixa Econômica Federal). Guia do SICASE nº 23078720 e 24496654 (complementar); dou fé. Paulista/PE, 12 de março de 2026. Eu, Dayemy Vieira de Lima, escrevente o digitei. Eu, Bruno Henrique da Silva, Oficial 2º substituto, o subscrevo.

CERTIFICO, mais, que foi procedida a consulta do CPF/CNPJ junto à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em cumprimento ao Provimento nº 39/2014 do CNJ, de 25.07.2014, obtendo resultados negativos, conforme códigos hash a seguir: saj9y86dmg (CAIXA ECONOMICA FEDERAL).

O referido é verdade; dou fé. CUSTAS: Emolumentos R\$ 43,96 e a T.S.N.R. R\$ 9,77, de acordo com a Lei

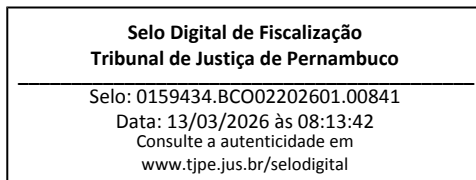


2ª SERVENTIA REGISTRAL DO PAULISTA/PE
REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E PESSOA JURÍDICA
Carla Carvalhaes Vidal Lobato Carmo - Oficial Registradora
Rod. PE-15, nº 242, Km 16,5 - Paulista North Way Shopping - Centro
Fone: (81) 4042-9232 | Whatsapp: (81) 98182-5877
E-mail: administrativo@2registropaulista.com

Estadual nº 11.404, de 19.12.1996, adaptada pelo Ato nº 1615/2024, item VIII, letra D, tabela "E", publicado no Diário Oficial do Estado de Pernambuco, em data de 19.12.2024; FERC R\$ 4,88, concordante a Lei Estadual nº 16.879 de 08.05.2020, referente a 10% dos emolumentos; ISS R\$ 0,98, de acordo com a Lei do Município de Paulista/PE nº 3.472 de 30.12.1997, referente a 2% dos emolumentos. FERM R\$ 0,49, acrescido de 1% dos emolumentos brutos, de acordo com a Lei nº 16.522 de 27.12.2018, e, FUNSEG R\$ 0,98, equivalente a 2%, concordante a Lei nº 16.521, de 27.12.2018. Guia do SICASE nº 24496671. Para efeito de lavratura de atos notariais, a presente certidão é válida por 30 (trinta) dias, conforme item IV, art. 1º, do Decreto nº 93.240, de 09.09.1986. Válido somente com o selo digital de autenticidade e fiscalização 0159434.BCO02202601.00841 - 13.03.2026. Consulte a autenticidade em www.tjpe.jus.br/selodigital. Os dados fornecidos quando da solicitação da presente certidão serão tratados a luz da Lei nº 13.709 de 14.08.2018, que prevê a proteção de dados de pessoas naturais ou jurídicas de direito privado. Eu, Jonas Pereira da Silva, escrevente, a digitei.

Paulista, 13 de março de 2026

BRUNO HENRIQUE DA SILVA
OFICIAL SEGUNDO SUBSTITUTO
(assinado eletronicamente)





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: EE2WB-48TTU-ZZH6R-ZGX65

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

Bruno Henrique Da Silva (CPF 049.235.244-56)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/EE2WB-48TTU-ZZH6R-ZGX65>

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

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