



República Federativa do Brasil

Página: 01

1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL - PAULISTA/PE

Bel. Paulo de Siqueira Campos - Titular

Av. Mal. Floriano Peixoto, 76, Centro - Paulista/PE - CEP: 53.401-460 - C.N.P.J. Nº 11.547.981/0001-08
Fone: (81) 3010-9001 - CNS: 07755-2 - www.lsnrpaulista.com.br

CERTIDÃO DIGITAL - INTEIRO TEOR

CERTIFICO a requerimento de CAIXA ECONOMICA FEDERAL, inscrito(a) sob o nº 00.360.305/0001-04, conforme protocolo nº 384076, que após as buscas nas Fichas deste 1º Serviço Registral, delas verifiquei constar, que a matrícula nº 71400, CNM nº 077552.2.0071400-30, contém o seguinte teor:

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS PAULISTA - PERNAMBUCO - BRASIL

MATRÍCULA Nº 71400

Dados do Imóvel: Fração ideal equivalente a 0,0077847, relacionada ao lote de terreno próprio nº 6A (seis A), situado na rua Pescador José dos Reis Santana, resultante do remembramento dos lotes nºs 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19, da quadra M, componente do loteamento Santa Ângela, localizado no bairro de Nossa Senhora do Ó, em zona urbana deste município; medindo o referido lote 107,02m de frente, 107,96m de fundo, por 58,00m de comprimento do lado esquerdo e 69,70m do lado direito, em dois segmentos de reta, o primeiro medindo 38,00m e o segundo medindo 31,70m, perfazendo uma área de 6.242,46m²; que corresponderá ao apartamento em fase de construção nº 03 (três), do pavimento térreo do bloco 01 (um), integrante do empreendimento imobiliário "Residencial Vila Madrid", situado na rua Pescador José dos Reis Santana, s/nº, a ser composto por: terraço/varanda, sala para dois ambientes, circulação, 02 (dois) quartos, um bwc social com duas portas, sendo uma reversível para um quarto, cozinha, área de serviço, além de uma vaga de estacionamento de veículo não vinculada à unidade habitacional; o qual terá uma área real total de 62,30m², sendo 46,14m² de área privativa e 16,16m² de área de uso comum; cadastrado na Prefeitura desta cidade sob o nº 4.4165.038.03.0139.0003.0 - sequencial nº 1857535.8.

Dados do Proprietário: Vila Madrid Empreendimentos Imobiliários SPE EIRELI, inscrita no CNPJ sob o nº 27.014.996/0001-40, com sede na avenida Antônio de Góes, nº 742, Empresarial Jopin, sala 201-A, no bairro do Pina, na cidade do Recife/PE.

Registro Anterior: R-2 (compra do terreno) em 26.12.2017, R-3 (memorial de

incorporação) em 25.05.2018, AV-4 (regime de patrimônio de afetação) em 24.07.2018, AV-8 (revalidação da incorporação imobiliária), AV-9 (rerratificação do memorial de incorporação) e AV-10 (revalidação do regime de patrimônio de afetação) em 02.07.2019, R-11 (hipoteca) em 26.08.2019 e AV-123 (baixa de hipoteca) em 23.10.2020, todos da matrícula nº 66564, deste Serviço Registral; dou fé. Paulista, 23 de outubro de 2020. Eu, Denilson de Queiroz Guedes, escrevente o digitei. Eu, Paulo de Siqueira Campos, oficial o subscrevo digitalmente.

R-1 - 71400 - "COMPRA E VENDA" - Apontado sob o nº 198061, do Protocolo Eletrônico, em 24/09/2020 - 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, com caráter de escritura pública, sob o nº 8.7877.0677978-2, datado de 27/09/2019, devidamente retificado pelo instrumento particular de aditamento e re-ratificação, datado de 08/06/2020; o imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido por JOSÉ MATHEUS LIMA DO NASCIMENTO, identidade nº 9.732.757-SDS/PE e CPF nº 705.349.354-78, residente na rua Amaraji, nº 350, no bairro do Janga, nesta cidade; e, BRUNNA GABRIELA TORRES, identidade nº 10.397.135-SDS/PE e CPF nº 140.963.634-80, residente na rua Brejo da Madre de Deus, nº 180, bloco A-4, Apto. 02, no bairro do Janga, nesta cidade, ambos brasileiros, solteiros, não conviventes em união estável, auxiliares de escritório e assemelhados; havido por compra feita a Vila Madrid Empreendimentos Imobiliários SPE EIRELI, já qualificada, representada por seus administradores não sócios, Flávio Margolis Ribeiro, C.P.F. nº 047.084.814-62, e Luiz Augusto Machado Costa Táboas Filho, C.P.F. nº 040.091.444-16; pelo preço pactuado de R\$ 135.000,00, pago da seguinte forma: R\$ 22.172,00, correspondente ao valor dos seus recursos próprios; R\$ 4.828,00, correspondente ao valor dos recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto; e R\$ 108.000,00, correspondente ao valor do financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal; cuja transação contratada destina-se à aquisição do terreno (fração) e construção da correspondente unidade habitacional, sendo que, do preço total pactuado, R\$ 6.006,99 corresponde ao valor da compra do terreno (fração) e o restante corresponde a respectiva construção, com prazo para término em data de 27.07.2022. Avaliação fiscal - R\$ 135.000,00. Emitida a D.O.I.. Foram apresentados e nesta Serventia ficam arquivados os documentos que satisfazem as exigências da Lei nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86, inclusive a Certidão de Quitação de I.T.B.I. nº 005.386, extraída do processo nº 102853.19.3, expedido pela Secretaria de Finanças da Prefeitura desta cidade, em 17/09/2020, tendo sido recolhido o valor de R\$ 1.626,79, em 11/11/2019. Dispensada a 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 resultados negativos, conforme códigos hash a seguir: b5d5.1b10. a1ab.d757. ff80.23fb. ea63.1a3a. 36bd.3dfd (Vila Madrid Empreendimentos Imobiliários SPE EIRELI); e3bc.064b. 2d6c.3055. 393b.c8fc. 2f48.fbc9. 3d9b.b697 (José Matheus Lima do Nascimento); e, 1eec.7735. 244b.8570. 6a15.198c. 999b.de25.



República Federativa do Brasil

Página: 03

1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL - PAULISTA/PE

Bel. Paulo de Siqueira Campos - Titular

Av. Mal. Floriano Peixoto, 76, Centro - Paulista/PE - CEP: 53.401-460 - C.N.P.J. N° 11.547.981/0001-08
Fone: (81) 3010-9001 - CNS: 07755-2 - www.lsnrpaulista.com.br

32ca.9028 (Brunna Gabriela Torres). Emol.: R\$ 754,87, T.S.N.R.: R\$ 337,50, FERM: R\$ 8,48, FUNSEG: R\$ 16,96, FERC: R\$ 93,30, e ISS: R\$ 16,96 (redução de 50% - Lei nº 11.977/2009, alterada pela Lei nº 12.424/2011). Guia do SICASE nº 12631577; dou fé. Paulista, 23 de outubro de 2020. Eu, Denilson de Queiroz Guedes, escrevente o digitei. Eu, Paulo de Siqueira Campos, oficial o subscrevo digitalmente.

R-2 - 71400 - "ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA" - Apontado sob o nº 198061, do Protocolo Eletrônico, em 24/09/2020 - Nos termos do contrato e da rerratificação que deu origem ao registro anterior, o imóvel objeto da presente matrícula foi pelos proprietários e de agora em diante também denominados Devedores Fiduciantes, José Matheus Lima do Nascimento e Brunna Gabriela Torres, já qualificados, 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 eles Devedores Fiduciantes, destinado à construção da referida unidade habitacional, no saldo devedor confessado de R\$ 108.000,00, pagável nos seguintes prazos: até a data de 27/07/2022, correspondente a fase de construção e 360 meses correspondente a fase de amortização, sendo os encargos no período de construção descritos de acordo com o disposto no item 5.1.2, do referido contrato e os encargos no período de amortização no valor inicial de R\$ 668,16, reajustáveis, pagáveis através de parcelas mensais e consecutivas, com taxa nominal de juros equivalente a 6% ao ano, utilizando o Sistema de Amortização Price, com vencimento do primeiro encargo mensal em 25/10/2019 e os demais em igual dia dos meses subsequentes. Composição de renda para fins de cobertura securitária - Devedores Fiduciantes: José Matheus Lima do Nascimento - 52,84%; e, Brunna Gabriela Torres - 47,16%. Emol.: R\$ 626,66, T.S.N.R.: R\$ 270,00, FERM: R\$ 7,04, FUNSEG: R\$ 14,08, FERC: R\$ 77,45, e ISS: R\$ 14,08 (redução de 50% - Lei nº 11.977/2009, alterada pela Lei nº 12.424/2011). Guia do SICASE nº 12631577; dou fé. Paulista, 23 de outubro de 2020. Eu, Denilson de Queiroz Guedes, escrevente o digitei. Eu, Paulo de Siqueira Campos, oficial o subscrevo digitalmente.

AV-3 - 71400 - "REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO" - Procede-se a esta anotação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula, ficou submetido ao Regime de Patrimônio de Afetação, na forma dos artigos nºs. 31-A ao 31-F, da Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 10.931/2004, conforme AV-10, da matrícula nº 66564, em data de 02.07.2019; dou fé. Paulista, 23 de outubro de 2020. Eu, Denilson de Queiroz Guedes, escrevente o digitei. Eu, Paulo de Siqueira Campos, oficial o subscrevo digitalmente.

AV-4 - 71400 - "ALVARÁ DE HABITE-SE" - Apontado sob o nº 204579, do

Protocolo Eletrônico, em 26.07.2021 - Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento datado de 02.05.2021, feito ao titular deste Serviço Registral, pela Vila Madrid Empreendimentos Imobiliários SPE Eireli, já qualificada, representada por seus sócios administradores, Luiz Augusto Machado 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 fazer constar a conclusão da edificação, em nome de JOSÉ MATHEUS LIMA DO NASCIMENTO; e, BRUNNA GABRIELA TORRES, do apartamento residencial objeto da presente matrícula, com seus cômodos, áreas e fração ideal já descritos acima, cujo imóvel encontra-se situado na rua Pescador José dos Reis Santana, nº 449 (quatrocentos e quarenta e nove), no bairro de Nossa Senhora do Ó, nesta cidade, e de acordo com as normas Municipais possui uma área construída de 50,86m², sendo 46,14m² de área privativa e 4,72m² de área comum; tudo em conformidade com o Alvará de Habite-se extraído de petição nº 2020.017150-4 - SEDURTMA, datada de 06.11.2020, concedido em 20.04.2021, emitido pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano, Tecnologia e Meio Ambiente da Prefeitura desta cidade, em 26.05.2021; valor venal: R\$ 37.473,29. Emol.: R\$ 94,14, T.S.N.R.: R\$ 74,95, FERM: R\$ 1,05, FUNSEG: R\$ 2,09, FERC: R\$ 10,46 e ISS: R\$ 2,09 (redução de 50% - Lei nº 11.977/2009, alterada pela Lei nº 12.424/2011). Guia do SICASE nº 13907744 (protocolo nº 203617); dou fé. Paulista, 27 de julho de 2021. Eu, João Rodrigues da Silva, escrevente substituto o digitei. Eu, Paulo de Siqueira Campos, oficial o subscrevo digitalmente.

AV-5 - 71400 - "COMUNICAÇÃO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO" - Apontado sob o nº 204579, do Protocolo Eletrônico, em 26.07.2021 - Procede-se a esta averbação, com base no art. 1.230 do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Pernambuco, para constar que a convenção de condomínio do empreendimento denominado "RESIDENCIAL VILA MADRID", encontra-se devidamente registrada neste Serviço Registral Imobiliário, sob o nº de ordem 6215, ficha 1, do Registro Auxiliar - 3, em data de 21.07.2021. Emol.: R\$ 64,33, T.S.N.R.: R\$ 14,30, FERM: R\$ 0,71, FUNSEG: R\$ 1,43, FERC: R\$ 7,15 e ISS: R\$ 1,43. Guia do SICASE nº 13907744 (Protocolo nº 203617); dou fé. Paulista, 27 de julho de 2021. Eu, João Rodrigues da Silva, escrevente substituto o digitei. Eu, Paulo de Siqueira Campos, oficial o subscrevo digitalmente.

AV-6 - 71400 - "CANCELAMENTO DO REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO" - Apontado sob o nº 204579, do Protocolo Eletrônico, em 02.05.2021 - Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento que deu as averbações anteriores, para constar o cancelamento do Regime de Patrimônio de Afetação, face a averbação do habite-se do imóvel objeto da presente matrícula, na forma do art. 31-E, inciso I, da Lei Federal nº 4.591/64. Emol.: R\$ 64,33, T.S.N.R.: R\$ 14,30, FERM: R\$ 0,71, FUNSEG: R\$ 1,43, FERC: R\$ 7,15 e ISS: R\$ 1,43. Guia do SICASE nº 14125107 (Protocolo nº 203617); dou fé. Paulista, 27 de julho de 2021. Eu, João Rodrigues da Silva, escrevente substituto o digitei. Eu, Paulo de Siqueira Campos, oficial o subscrevo digitalmente.

AV-7 - 71400 - "CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULAS" - Procede-se a esta averbação, nos termos do parágrafo único, do art. 2, do Provimento nº 143/2023, do Conselho Nacional de Justiça, para constar o número do Código Nacional de

**1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL - PAULISTA/PE****Bel. Paulo de Siqueira Campos - Titular**

Av. Mal. Floriano Peixoto, 76, Centro - Paulista/PE - CEP: 53.401-460 - C.N.P.J. Nº 11.547.981/0001-08
Fone: (81) 3010-9001 - CNS: 07755-2 - www.lsnrpaulista.com.br

Matrícula - CNM, do imóvel objeto da presente matrícula, qual seja: 077552.2.0071400-30; dou fé. Paulista/PE, 22/06/2023. Eu, Everaldo Fernandes Neves, escrevente substituto determinei a digitação e assino digitalmente nas férias do titular.

AV-8 - 71400 - "ABERTURA DE PROCEDIMENTO" - Apontado sob o nº 241347, do Protocolo Eletrônico em 23.05.2025 - Nos termos do requerimento datado de 22.05.2025, feito ao titular desta Serventia, pela credora fiduciária, Caixa Econômica Federal, e com base no artigo 1.347, parágrafo 3º, do Provimento nº 11/2023, da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado, faço constar o início do procedimento de consolidação da propriedade fiduciária em favor da citada credora, em virtude do não pagamento de parcelas do financiamento do imóvel objeto da presente matrícula. Emol.: R\$ 82,84, T.S.N.R.: R\$ 6,31, FERM: R\$ 0,92, FUNSEG: R\$ 1,84, FERC: R\$ 9,20 e ISS: R\$ 1,84. Guia do SICASE nº 22507337; dou fé. Paulista/PE, 03 de junho de 2025. Eu, Jéssica Maria da Silva, escrevente o digitai. Eu, Paulo de Siqueira Campos, oficial o subscrevo digitalmente. Selo digital de fiscalização nº **0077552.KOB05202510.00357**. Consulte autenticidade em www.tjpe.jus.br/selodigital.

AV-9 - 71400 - "NÃO PURGAÇÃO DA MORA" - Apontado sob o nº 246060, do Protocolo Eletrônico em 27.10.2025 - Procede-se a esta averbação, com base no artigo 1.347, parágrafo 3º, do Provimento nº 11/2023 da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado, para fazer constar a não purgação da mora pelo devedor no prazo legal, após as devidas intimações, conforme prevê o parágrafo 1º e seguintes, do art. 26, da Lei nº 9514/97. Emol.: R\$ 82,84, T.S.N.R.: R\$ 18,41, FERM: R\$ 0,92, FUNSEG: R\$ 1,84, FERC: R\$ 9,20 e ISS: R\$ 1,84. Guia do SICASE nº 22507366; dou fé. Paulista/PE, 12 de novembro de 2025. Eu, Jéssica Maria da Silva, escrevente o digitai. Eu, Paulo de Siqueira Campos, oficial o subscrevo digitalmente. Selo digital de fiscalização nº **0077552.GOC11202502.00813**. Consulte autenticidade em www.tjpe.jus.br/selodigital.

AV-10 - 71400 - "CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM FAVOR DA CREDORA FIDUCIÁRIA" - Apontado sob o nº 246060, do Protocolo Eletrônico, em 27.10.2025 - Nos termos do ofício nº 547862/2025, datado de 22.05.2025, recebido pela plataforma e-intimacao (ONR), feito a esta Serventia pela Caixa Econômica Federal, representada por seu procurador substabelecido, Milton Fontana, CPF nº 575.672.049-91, 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, em virtude dos Devedores Fiduciantes, José Matheus Lima do Nascimento e Brunna Gabriela Torres, já qualificados, não terem purgado os débitos que onera o imóvel dentro do prazo legal, conforme certidões

datadas de 05.09.2025, constante nas intimações datadas de 06.08.2025, feitas por esta Serventia a requerimento da Credora Fiduciária, cujas intimações encontram-se registradas no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade, sob os nºs 139406 e 139407, respectivamente, em 08.08.2025, as quais foram levadas a efeito em 13.08.2025, conforme certidões datadas de 14.08.2025, da referida Serventia de Títulos e Documentos, atribuindo-se a presente consolidação o valor de R\$ 141.401,37; avaliação fiscal do imóvel R\$ 170.000,00; emitida a DOI; foi apresentada e nesta Serventia fica arquivada a Certidão de Quitação de I.T.B.I. nº 051.601, extraída do processo nº 102445.25.7, expedida pela Secretaria de Finanças da Prefeitura desta cidade, em data de 16.05.2025, tendo sido recolhido o valor de R\$ 3.400,00, em data de 13.05.2025. Foi procedida a consulta do CPF/CNPJ das partes 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: x53v0veihh (Caixa Econômica Federal); 01t01u5b1q (José Matheus Lima do Nascimento); e, sw2pfndc33 (Brunna Gabriela Torres). Emol.: R\$ 845,91, T.S.N.R.: R\$ 353,50, FERM: R\$ 9,40, FUNSEG: R\$ 18,80, FERC: R\$ 93,99 e ISS: R\$ 18,80. Guia do SICASE nº 22507307 e 23698043; dou fé. Paulista/PE, 12 de novembro de 2025. Eu, Jéssica Maria da Silva, escrevente o digitei. Eu, Paulo de Siqueira Campos, oficial o subscrevo digitalmente. Selo digital de fiscalização nº **0077552.HVC11202502.00814**. Consulte autenticidade em www.tjpe.jus.br/selodigital.

CERTIFICO ainda que, foi procedida a consulta do CPF/CNPJ do atual proprietário, conforme AV-10, 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 código hash a seguir: 3nx0bt32nb (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL).

O referido é verdade; dou fé. CUSTAS: Emolumentos R\$ 46,76 e a T.S.N.R. R\$ 9,35, de acordo com a Lei 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\$ 4,68, Lei Estadual nº 16.879 de 08.05.2020, referente a 11% dos emolumentos; ISS R\$ 0,94, de acordo com a Lei do Município de Paulista/PE nº 3.472 de 30.12.1997, referente a 2% dos emolumentos. Acrescido de 1% dos emolumentos brutos para o FERM - Lei nº 16.522 de 27.12.2018, e 2% para o FUNSEG - Lei nº 16.521, de 27.12.2018. 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 0077552.JJI11202502.00175 - 12/11/2025. 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 público ou privado. **CERTIDÃO DIGITAL ASSINADA ELETRONICAMENTE**. Eu, KATLEEN EDUARDA COUTINHO DE MELO MOURA, Escrevente Autorizada, a elaborei.



República Federativa do Brasil

Página: 07

1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL - PAULISTA/PE

Bel. Paulo de Siqueira Campos - Titular

Av. Mal. Floriano Peixoto, 76, Centro - Paulista/PE - CEP: 53.401-460 - C.N.P.J. N° 11.547.981/0001-08
Fone: (81) 3010-9001 - CNS: 07755-2 - www.lsnrpaulista.com.br

Paulista, 12 de novembro de 2025

EVERALDO FERNANDES NEVES
Escrevente Substituto

Selo Digital de Fiscalização
Tribunal de Justiça de Pernambuco

Selo: 0077552.JJI11202502.00175
Data: 12/11/2025 15:00:09
Consulte autenticidade em
www.tjpe.jus.br/selodigital





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: GFDNQ-5X8GM-T9MBA-NYRT2

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

Everaldo Fernandes Neves (CPF 698.349.544-68)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/GFDNQ-5X8GM-T9MBA-NYRT2>

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

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