



CARTÓRIO DE IGARASSU/PE – OFÍCIO ÚNICO TABELIONATO E REGISTRO PÚBLICOS

Bel. Hélio Guido Castro Santoianni – Tabelião e Registrador

Endereço: Rua Joaquim Nabuco, nº 105, Centro, Igarassu/PE – Fone/Fax: (81) 3543-0013 / 3543-1099 / 3543-1624 – celular: 9-9927-3692
– e-mail: cartorioigarassu-pe@hotmail.com

CERTIDÃO DIGITAL DE INTEIRO TEOR

CERTIDÃO – Certifico a requerimento de parte interessada, protocolado sob nº 85705 que, após as buscas de praxe, verifiquei constar no livro 02, ficha 01, a **MATRICULA Nº 19229** datada de 28 de Novembro de 2017 e respectivos atos registrais do seguinte teor:

Imóvel: Lote de terreno próprio nº 08 (oito), da Quadra "B", do LOTEAMENTO POLO EMPRESARIAL VTO IGARASSU 1, situado na zona industrial deste Município de Igarassu-PE, medindo 25,17m (vinte e cinco metros e dezessete centímetros) em dois segmentos de 6,32m e 18,85m de frente, 25,00m (vinte e cinco metros) de fundos, por 82,87m (oitenta e dois metros e oitenta e sete centímetros) do lado direito e 85,00m (oitenta e cinco metros) do lado esquerdo, totalizando uma área de **2.111,80m²** (dois mil, cento e onze vírgula oitenta metros quadrados); dista 34,30 metros da esquina mais próxima fica do lado par do logradouro; limitando-se pela **frente** com a Via Principal 01-C; pelos **fundos** com a Área remembrada Gleba B - Sítio Jardim F / Araripe de Cima B; pelo lado **direito** com a UH 09; e pelo lado **esquerdo** com a UH 07, ambos da mesma quadra e loteamento.

Proprietário: ÁGUA BRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede a Av. República do Líbano, nº 251, Sala 1213-B, Pina, na Cidade de Recife-PE, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.583.165/0001-27.

Registro Anterior: Livro nº 3-I, às fls. 85, sob o nº 2.084, em 22/10/1960; Livro 02, Matrícula nº 13.562, de 08 de abril de 2013; que após certificação do INCRA foi matriculado sob o nº 17.068, de 13/05/2015, R-5, Matrícula nº 17.068, de 13/05/2015 (Transferência de Domínio por Cisão); que posteriormente, procedeu desmembramento originando a Matrícula nº 18.462, de 18/11/2016; e Livro 3-B, às fls. 85, sob o nº 886, em 03/09/1927; que posteriormente, procedeu abertura da Matrícula nº 6.430, de 30/12/1988; e posteriormente, procedeu retificação de área originando a Matrícula nº 13.565 de 12/04/2013; que posteriormente, procedeu certificação e retificação originando a Matrícula nº 17.580, em 28/09/2015, tendo esta sido objeto de cancelamento da certificação, e procedido nova retificação de área e de certificação, originou a Matrícula nº 18.332; que posteriormente, procedeu desmembramento originando a Matrícula nº 18.463, de 18/11/2016; que a proprietária adquiriu o referido imóvel conforme R-4, Matrícula nº 18.464 (Conferência de Bens), de 27 de março de 2017; que procedeu desmembramento, originando a matrícula 18809; sendo o referido Loteamento registrado sob o nº 5, matrícula 18809, em data de 30/08/2017. Eu, a) Antônio Carlos Corrêa de Oliveira Araújo, Escrevente Autorizado, digitei e subscrevi. Eu, a) Carlos Frederico Moura Santoianni, Oficial Substituto, subscrevi.

AV-1 - MAT. 19229 - APONT. 26423. Igarassu, 28 de novembro de 2017.
ORIGEM DO IMÓVEL. Procedo nesta data, à abertura da presente matrícula nos termos do requerimento firmado em 14 de setembro de 2017, pela ÁGUA BRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada na matrícula e legalmente representada. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Antônio Carlos Corrêa de Oliveira Araújo, Escrevente Autorizado, digitei e subscrevi. Eu, a) Carlos Frederico Moura Santoianni, Oficial Substituto, subscrevi.

AV-2 - MAT. 19229 - APONT. 26423. Igarassu, 28 de novembro de 2017.
NATUREZA JURÍDICA. Procedo, nesta data, nos termos do requerimento firmado em 14 de setembro de 2017, e à vista da Certidão Negativa de Domínio da União nº 8124, expedida em 29 de setembro de 2017, pela Secretaria do Patrimônio da União, a averbação para constar a natureza

CNM Nº: 130583.2.0019229-96



SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO:

0130583.KCV12202504.01087

Data: 30/12/2025 14:10:10 SICASE Nº: 0023939214

Emol.: R\$ 99,52, TSNR: R\$ 22,12, FERC: R\$ 11,06, FERM: R\$ 1,11,

FUNSEG: R\$ 2,21, ISS: R\$ 2,21, TOTAL: R\$ 138,23

Consulte autenticidade em <http://tjpe.jus.br/selodigital>

jurídica do imóvel da presente matrícula, que é terreno **próprio**. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Antônio Carlos Corrêa de Oliveira Araújo, Escrevente Autorizado, digitei e subscrevi. Eu, a) Carlos Frederico Moura Santoianni, Oficial Substituto, subscrevi.

R-3 - MAT. 19229 - APONT. 32990. Igarassu, 27 de outubro de 2021. **COMPRA E VENDA**. Procede-se a este registro para constar que o imóvel da presente matrícula foi adquirido por **CARLOS A A FARIAS - EMBALAGENS**, com sede à Av. Assedipe, nº 05, Distrito Industrial, na Cidade de Abreu e Lima/PE, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.072.335/0001-03, neste ato representada por seu representante legal, CARLOS ALBERTO DE ALMEIDA FARIAS, brasileiro, divorciado, empresário, portador da Cédula de Identidade R.G. sob o nº 646.205-SSP/PB e inscrito no CPF/MF sob o nº 237.073.134-68, residente e domiciliado à Rua Oscar Raposo, nº121, Bairro do Prado, na Cidade do Recife/PE, por compra feita a **ÁGUA BRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.583.165/0001-27, com sede à Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1213-B, bairro do Pina, na Cidade do Recife/PE, legalmente representada, nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia, lavrada neste Cartório no Livro nº 184-E, as fls. 180/182v, em 14 de outubro de 2021. Valor declarado e fiscal: **R\$ 547.420,16** (quinhentos e quarenta e sete mil, quatrocentos e vinte reais e dezesseis centavos). O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Wellington Alves Pereira Cavalcanti, Escrevente Autorizado, digitei e subscrevi. Eu, a) Manuel Jose da Silva Filho, Oficial Substituto, subscrevi.

R-4 - MAT. 19229 - APONT. 32990. Igarassu, 27 de outubro de 2021. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**. Procede-se a este registro para constar que a Adquirente, a empresa **CARLOS A A FARIAS - EMBALAGENS**, acima qualificada e legalmente representada, na qualidade de devedora fiduciante da importância de **R\$ 447.420,16** (quatrocentos e quarenta e sete mil, quatrocentos e vinte reais e dezesseis centavos), alienou fiduciariamente o imóvel da presente matrícula a **ÁGUA BRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, acima qualificada e legalmente representada, em **GARANTIA DA DÍVIDA** desse mesmo valor de R\$ 447.420,16, do qual a fiduciante confessa e conhece dever a Outorgante Vendedora e Credora Fiduciária o saldo remanescente do preço do imóvel objeto da presente escritura, no valor de **R\$ 447.420,16** (quatrocentos e quarenta e sete mil, quatrocentos e vinte reais e dezesseis centavos), que será pago da seguinte forma: **44** (quarenta e quatro) parcelas mensais e sucessivas de **R\$ 10.168,64** (dez mil, cento e sessenta e oito reais e sessenta e quatro centavos), vencendo-se a primeira no dia **25/10/2021**, e as demais no dia **25** dos meses subsequentes. As parcelas da dívida indicadas acima são representadas pelo mesmo número de boletos eletrônicos de correspondentes valores e data de vencimento, que serão enviados pela Outorgante Vendedora, de natureza "pro solvendo". Os valores das parcelas do preço previstas no item 4.1 da Cláusula 4ª anterior, serão reajustados anualmente de acordo com a variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, admitindo-se como data base, para fins de atualização monetária, o mês de maio de 2021. A falta de pagamento de qualquer uma das parcelas da dívida sujeitará a **Outorgada Compradora** ao pagamento à **Outorgante Vendedora**: **(a)** do valor da dívida devidamente corrigida monetariamente pelo índice eleito no presente contrato desde a data do seu respectivo vencimento até a data do seu efetivo pagamento; **(b)** dos juros de mora de 1% ao mês, contados dia-a-dia (0,33% ao dia); **(c)** da multa compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor de toda a dívida; e **(d)** de honorários de advogado quando a cobrança ocorrer mediante procedimento administrativo, será na base de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito, além das despesas de notificação enviada por Correios e em caso de procedimento judicial o valor será à base de 20% (vinte por cento), além das custas de despesas processuais ou de notificações que serão atribuídas a Outorgada Compradora. Os encargos de inadimplência acima previstos serão aplicados automaticamente, em caso de não pagamento no vencimento de qualquer das parcelas avençadas, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem

CNM Nº: 130583.2.0019229-96



SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO:

0130583.KCV12202504.01087

Data: 30/12/2025 14:10:10 SICASE Nº: 0023939214

Emol.: R\$ 99,52, TSNR: R\$ 22,12, FERC: R\$ 11,06, FERM: R\$ 1,11,

FUNSEG: R\$ 2,21, ISS: R\$ 2,21, TOTAL: R\$ 138,23

Consulte autenticidade em <http://tjpe.jus.br/selodigital>

prejuízo das demais cominações estipuladas nesta escritura, sendo certo que o recebimento das parcelas em atraso, por parte da **Outorgante Vendedora** não constituirá novação ou renúncia às estipulações e garantias previstas nesta mesma escritura particular. Prazo de intimação previsto no Art. 26 da Lei nº 9.514/97 é de 15 (quinze) dias contados do vencimento da prestação em atraso; valor para efeito de venda em leilão: **R\$ 547.420,16** (quinhentos e quarenta e sete mil, quatrocentos e vinte reais e dezesseis centavos), tudo de acordo com a Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia, lavrada neste Cartório Livro nº 184-E, as fls. 180/182v, em 14 de outubro de 2021. Demais condições constantes na mencionada escritura que faz parte integrante deste registro. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Wellington Alves Pereira Cavalcanti, Escrevente Autorizado, digitei e subscrevi. Eu, a) Manuel Jose da Silva Filho, Oficial Substituto, subscrevi.

AV-5 - MAT. 19229 - APONT. 32990. Igarassu, 27 de outubro de 2021. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL**. Procedo, nesta data, nos termos do requerimento constante da Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel com Alienação Fiduciária em garantia, lavrada neste Cartório no Livro nº 184-E, as fls. 180/182v, em 14 de outubro de 2021, e à vista da Ficha do Imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal de Igarassu-PE, em 27 de outubro de 2021, a **averação para constar o número da Inscrição Municipal do imóvel a que alude a matrícula supra**, que é: **1.5040.070.01.0194.0000.0** - Sequencial: **1054039.3**. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Wellington Alves Pereira Cavalcanti, Escrevente Autorizado, digitei e subscrevi. Eu, a) Manuel José da Silva Filho, Oficial Substituto, subscrevi.

AV-6 - MAT. 19229 - APONT. 41312. Igarassu, 23 de julho de 2024. **SOLICITAÇÃO DE PROCEDIMENTO**. Protocolo nº AC004003235/2024, datado de 01 de julho de 2024, no qual a **ÁGUA BRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, acima qualificada e legalmente representada, solicita o procedimento previsto no art. 26, §1º da Lei 9.514/97, referente à **Alienação Fiduciária incidente sobre o R-4 da presente matrícula**. Documentos reunidos no protocolo citado e arquivados eletronicamente. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Carlos Frederico Moura Santoianni, Oficial Substituto, mandei digitar e subscrevi.

AV-7 - MAT. 19229 - APONT. 41312. Igarassu, 19 de agosto de 2024. **DECURSO DO PRAZO**. Procedo-se à presente averbação para constar que, no curso do procedimento indicado no **AV-6** da presente matrícula, após a devida intimação dos devedores, 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. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Carlos Frederico Moura Santoianni, Oficial Substituto, mandei digitar e subscrevi.

AV-8 - MAT. 19229 - APONT. 41312. Igarassu, 30 de agosto de 2024. **ENCERRAMENTO DO PROCEDIMENTO**. Procedo-se ao **ENCERRAMENTO** do procedimento indicado no **AV-6** da presente matrícula, tornando-o sem efeito, em razão da solicitação do credor fiduciário. Documentos arquivados eletronicamente. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Carlos Frederico Moura Santoianni, Oficial Substituto, mandei digitar e subscrevi.

AV-9 - MAT. 19229 - APONT. 45327. Igarassu, 18 de agosto de 2025. **SOLICITAÇÃO DE PROCEDIMENTO**. Protocolo nº AC011340523/2025, datado de 18 de agosto de 2025, no qual a **ÁGUA BRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE SA**, acima qualificada e legalmente representada, solicita o procedimento previsto no art. 26, §1º da Lei 9.514/97, referente à **Alienação Fiduciária incidente sobre o R-4 da presente matrícula**. Documentos reunidos no protocolo citado e arquivados eletronicamente. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Carlos Frederico Moura Santoianni, Oficial Substituto, mandei digitar e subscrevi.

AV-10 - MAT. 19229 - APONT. 45327. Igarassu, 15 de outubro de 2025. **DECURSO DO PRAZO**. Procedo-se à presente averbação para constar que, no curso do procedimento indicado no **AV-9** da presente matrícula, após a

CNM Nº: 130583.2.0019229-96



SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO:

0130583.KCV12202504.01087

Data: 30/12/2025 14:10:10 SICASE Nº: 0023939214

Emol.: R\$ 99,52, TSNR: R\$ 22,12, FERC: R\$ 11,06, FERM: R\$ 1,11,

FUNSEG: R\$ 2,21, ISS: R\$ 2,21, TOTAL: R\$ 138,23

Consulte autenticidade em <http://tjpe.jus.br/selodigital>

devida intimação dos devedores, 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. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Carlos Frederico Moura Santoianni, Oficial Substituto, mandei digitar e subscrevi.

R-11 - MAT. 19229 - APONT. 46924. Igarassu, 30 de dezembro de 2025. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE.** Procede-se a este registro nos termos da Escritura Publica de Compra e Venda de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia, lavrada neste Cartório no Livro nº 184-E, as fls. 180/182v, em 14 de outubro de 2021, lançada no R-3 acima, que tendo em vista o decurso do prazo sem a purgação da mora por parte do fiduciante, conforme certidão expedida pelo Oficial Registrador, e mediante a prova de recolhimento do imposto de transmissão inter vivos, verificou-se a **consolidação da propriedade** em nome da fiduciária **AGUA BRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE SA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.583.165/0001-27, com sede rua Leocadia Pedra dos Santos, nº 115, Sala 305, Enseada do Suá, em Vitória/ES, filial neste Estado. Recolhido o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, em 28/10/2025, no valor de R\$ 10.445,07. Valor de avaliação: R\$ 522.078,56. **DOCUMENTOS ARQUIVADOS:** o citado contrato, a guia de pagamento do ITBI e a Certidão de Quitação nº 023.229, expedidas pela Prefeitura Municipal de Igarassu/PE. **RESTRIÇÃO:** Sobre a propriedade ora consolidada, incide a RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE decorrente do art. 27 da Lei nº 9514/97, uma vez que o proprietário fiduciário deverá promover os leilões públicos para a alienação do imóvel. Documentos reunidos no protocolo citado e arquivados eletronicamente. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Carlos Frederico Moura Santoianni, Oficial Substituto, mandei digitar e subscrevi.

O referido é verdade; dou fé. Emolumento R\$ 99,52 (Lei Nº 11.404/96), T.S.N.R. R\$ 22,12 (Lei nº 11.404/96 e Ato nº 1686/19), F.E.R.M. R\$ 1,11 (Lei Nº 16.522/18), F.U.N.S.E.G. R\$ 2,21 (Lei Nº 16.521/18), F.E.R.C. R\$ 11,06 (Lei nº 12.978/05), I.S.S. R\$ 2,21 (Lei Nº 11.305/95). Para efeito de alienação, a presente certidão é válida por 30 dias, conforme Decreto nº 93.240/86. Válido somente com o selo Eletrônico de Fiscalização 0130583.KCV12202504.01087. Consultar autenticidade em <http://www.tjpe.jus.br/selodigital>.

IGARASSU-PE, 30 DE DEZEMBRO DE 2025

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE

(MP 2.200-2/2001 e Art. 129, §4º, do CNSNR-PE)

CNM Nº: 130583.2.0019229-96



SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO:

0130583.KCV12202504.01087

Data: 30/12/2025 14:10:10 SICASE Nº: 0023939214
Emol.: R\$ 99,52, TSNR: R\$ 22,12, FERC: R\$ 11,06, FERM: R\$ 1,11,
FUNSEG: R\$ 2,21, ISS: R\$ 2,21, TOTAL: R\$ 138,23
Consulte autenticidade em <http://tjpe.jus.br/selodigital>



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: HPJS7-Q9T7H-E6WJX-4SMTQ

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

HELIO GUIDO CASTRO SANTOIANNI (CPF ***.459.554-**))

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/HPJS7-Q9T7H-E6WJX-4SMTQ>

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

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