



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 **73908**, que após procedida as competentes buscas nos livros e fichas de registro de imóveis, deste Serviço Registral, verifiquei constar a **Matrícula 86145**, 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 007, TIPO 01**, se localizará no pavimento térreo, do **bloco nº 06**, 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. Cada um dos referidos apartamentos terá **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 1.3105.435.05.1247.7207.1. com sequencial nº 1533262.4 - 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-413** (cancelamento parcial da hipoteca) em 28/04/2021, 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, 28 de abril de 2021. Eu, Estéfano Campelo Ferreira, escrevente o digitei. Eu, Bel. José Almiro da Silva, oficial substituto o subscrevo.

**R-1 - 86145 - "VENDA E COMPRA"** - Apontado sob o nº 215866, do Protocolo Eletrônico, em 22/04/2021 - 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 casa verde e amarela - recursos do FGTS com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do(s) devedor(es), sob o nº 8.7877.1070935-1, com caráter de escritura pública, datado de 10/03/2021, o imóvel objeto da presente matrícula, foi adquirido por **JULIANA HELENA DA SILVA**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 04/05/1987, solteira, declara não conviver em união estável, gerente, portador(a) da cédula de identidade nº





7.334.139-SDS/PE, inscrito no CPF sob o nº 061.057.224-51, residente e domiciliado em Rua São João, nº São José, Recife/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\$ 28.812,96, referente a recursos próprios; R\$ 18.024,00, referente ao valor dos recursos da conta vinculada do FGTS; R\$ 6.633,00, referente ao valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União; e, R\$ 98.530,04, correspondente ao valor do financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal; avaliação fiscal - R\$ 172.465,75, em 16/04/2021; 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\$ 2.217,61, em 22/04/2021, processo nº 101604.21.1; Certidão Negativa (ou de Regularidade) de Débitos Imobiliários, expedida pela mesma Secretaria, em 22/04/2021; 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 13623705** - Emol.: R\$ 1.533,38; TSNR: R\$ 304,00; FERM: R\$ 17,23; FUNSEG: R\$ 34,46; FERC: R\$ 189,52; ISS: R\$ 86,15; dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 28 de abril de 2021. Eu, Estéfano Campelo Ferreira, escrevente o digitei. Eu, Bel. José Almiro da Silva, oficial substituto o subscrevo.

**R-2 - 86145 - "ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA"** - Apontado sob o nº 215866, do Protocolo Eletrônico, em 22/04/2021 - 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), JULIANA HELENA DA SILVA, 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\$ 98.530,04, pagável no prazo de 360 meses, através de encargos mensais e consecutivos no valor de R\$ 536,39, reajustáveis, com taxa nominal de juros equivalente a 4,7500% 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): JULIANA HELENA DA SILVA - 100,00%. **SICASE nº 13623688** - Emol.: R\$ 600,21; TSNR: R\$ 197,06; FERM: R\$ 6,74; FUNSEG: R\$ 13,49; FERC: R\$ 74,18; ISS: R\$ 33,72; dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 28 de abril de 2021. Eu, Estéfano Campelo Ferreira, escrevente o digitei. Eu, Bel. José Almiro da Silva, oficial substituto o subscrevo.

**AV-3 - 86145 - "CANCELAMENTO PARCIAL DO PATRIMÔNIO DA AFETAÇÃO"** - Apontado sob o nº 215866, do Protocolo Eletrônico, em 22/04/2021 - 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 13623688** - EMOL: 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, 28 de abril de 2021. Eu, Estéfano Campelo Ferreira, escrevente o digitei. Eu, Bel. José Almiro da Silva, oficial substituto o subscrevo.

**AV-4 - 86145 - "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 nº 6.424.001-SDS/PE e inscrito no C.P.F./MF. sob o nº 040.091.444-16; e RICARDO BEZERRA DE MELLO LOPES 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



Valide aqui este documento

da empresa que ora representam; na qualidade de incorporadora do "RESIDENCIAL VILA DOS JEIRAIAS", 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 - 074849.2.0086145-69 - "AVERBAÇÃO DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE"** - Apontado, no Protocolo Eletrônico, sob o nº **249792**, em 16/12/2025 - Proceda-se a esta averbação, nos termos do requerimento, datado de **12/12/2025**, 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): **JULIANA HELENA DA SILVA**, 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 28/11/2025, avaliação fiscal de R\$ 172.645,75, data da avaliação fiscal: 27/11/2025, processo do ITBI nº 105184.25.0; **2) Notificação registrada no Cartório de Títulos e Documentos do 1º Ofício nesta cidade do Jaboatão dos Guararapes/PE sob o nº 73165; 73957**, em datas de 07/07/2025 e 30/07/2025; **3) Intimações por Editais**, publicada(s) no site do Registro de Imóveis do Brasil, nºs 1713/2025; 1714/2025 e 1715/2025, datadas de, 07, 08 e 09 de outubro de 2025, respectivamente; e, **4) Carta de Cientificação**, datada de 27/10/2025. Emitida a DOI. SICASE nº **24011800**. 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, 26 de dezembro de 2025. 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 **24027231** - Emolumentos: **R\$ 37,23**, TSNR: **R\$ 7,45**, FERM: **R\$ 0,37**, FUNSEG: **R\$ 0,74**, FERC: **R\$ 3,72** e ISS: **R\$ 1,86**, arrecadação extraída conforme as Leis nº 16.521, nº 12.978/05, nº 11.404/96 e Ato 894/2010 - SEJU. Selo: **0074849.VWI12202502.00583**. 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, 29 de dezembro de 2025





Valide aqui  
este documento

Página: 04

Elayne Carneiro da Cunha  
Cavalcanti  
Escrevente Autorizada

Selo Digital de Fiscalização  
Tribunal de Justiça de Pernambuco

Selo: 0074849.VMI2202502.00583

Data: 29/12/2025 12:23:18

Consulte autenticidade em  
[www.tjpe.jus.br/selodigital](http://www.tjpe.jus.br/selodigital)



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VAPBJ-6GKRA-63VGM-C4HU2>

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

