

2ª SERVENTIA REGISTRAL DE JABOATÃO

Rua. Professora Silvia Ferreira, 176, Cep: 54.400-220

Piedade Jaboatão - Pernambuco

Fone: 81-3203-5145, email: contato@2registrojaboatao.com

CERTIDÃO**Protocolo: 20085**

Certifico por me haver sido verbalmente pedido, que revendo o arquivo desta Serventia, a meu cargo, na busca que procedi, constatei existir a **Matrícula 3310** do teor seguinte:

Dados do Imóvel: Unidade Habitacional (UH), de natureza residencial, sob o nº A-05, da quadra, "A", integrante do "Condomínio villa três lagoas residence", localizado do lado Par da Via Local 01, situada na BR-232, Km 19, s/n, bairro da Vargem Fria, na cidade de Jaboatão dos Guararapes-PE, com uma área real exclusiva privativa destinada à edificação de 200,00m, área de uso exclusivo jardim e quintal de 800m, área total exclusiva de 1.000,00m, área real comum de divisão proporcional de 319,10m, área real total de 1.319,10m e fração ideal de 0,003360 da gleba de terras própria rural denominada de Gleba "A", desembargada do Engenho Caxito, que mede uma área total de 99,54m; possuindo a referida unidade habitacional as seguintes dimensões, limites e confrontações: pela FRENTE, dimensão 20,00 e CONFRONTANTE - via local 01; pelos fundos dimensão 20,00m e confrontante - área verde; e pela lateral esquerda, dimensão 50,00m e confrontante - UH 04 QA; com uma distância de 6,72m da esquina mais próxima.

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 2.2430.045.03.4241.5005.5**SEQUENCIAL:** 1.510924.0

Dados do Proprietário: **ROGÉRIO JOSÉ DE ALMEIDA**, brasileiro, solteiro, empresário, residente e domiciliado na cidade do Recife, capital deste Estado de Pernambuco, à Rua Guararama, nº 56, bairro da Casa Amarela, inscrito no CPF nº 802.106.194-49 e portador da cédula de identidade nº 4.254.747 SSP/PE

Registro Anterior: AV-1-77000 (Abertura de matrícula) datada de 04/12/2017, do 1º Serviço Registral; Dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 24 de setembro de 2019. O OFICIAL: _____ (VALDECY JOSÉ GUSMÃO DA SILVA JUNIOR) -----

AV-1 - 3310 - Protocolo nº 4612, prenotado em 24.09.2019: COMUNICAÇÕES Conforme requerimento contido na Escritura Pública de Venda e Compra, datada de 11/06/2019, no 3º Tabelionato de Notas de Recife/PE, Livro 0995, fls.082/083, **AVERBAM-SE as COMUNICAÇÕES:** 1) DO REGISTRO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO do "VILLA TRÊS LAGOAS RESIDENCE", com número de ordem 9149 (convenção de condomínio), do Registro Auxiliar - 3, em data de 25/08/2017 do 1º Serviço Registral de Jaboatão dos Guararapes; 2) **INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO**, datado de 27/11/2017 do 1º Serviço Registral desta cidade de Jaboatão dos Guararapes, praticado na Matrícula 52084 e

comunicado na Matrícula 77046; **3) SERVIDÃO DA PASSAGEM, do IMÓVEL SERVIENTE**, consistente da "Gleba B2", desmembrada do Engenho Caxito, localizada neste Município de Jaboatão dos Guararapes, objeto da matrícula nº 66796, do 1º Serviço Registral desta cidade, para o imóvel objeto da presente matrícula, denominado de **IMÓVEL DOMINANTE** (Gleba de terras própria rural denominada de Gleba "A", desmembrada do Engenho Caxito); devidamente averbada sob o nº AV-1, da matrícula nº 52084, em data de 21/07/2015 e comunicado na Matrícula 77046 do 1º Serviço Registral de Jaboatão dos Guararapes. Emolumentos: R\$ 56,40; TSNR: R\$ 13,27; FERM: R\$ 0,66; FUNSEG: R\$ 1,33; FERC: R\$ 6,64; ISS: R\$ 3,32. Dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 24 de setembro de 2019. O OFICIAL: _____ (VALDECY JOSÉ GUSMÃO DA SILVA JUNIOR)-----

R-2 - 3310 - Protocolo nº 4144, prenotado em 09.07.2019. COMPRA E VENDA: Conforme **Escritura Pública de Venda e Compra, datada de 11/06/2019, no 3º Tabelionato de Notas de Recife/PE**, Livro 0995, fls.082/083, tendo como **OBJETO** o imóvel da presente matrícula; **REGISTRA-SE a COMPRA E VENDA** figurando como **VENDEDORA: ROGÉRIO JOSÉ DE ALMEIDA**, acima qualificado, neste ato representado por seu procurador **CELIVALDO DA SILVA LIRA**, brasileiro, casado, militar, portador da cédula de identidade nº 3.906.505 SDS/PE, inscrito no CPF nº 889.835.794-04, residente e domiciliado na Avenida Beira Rio, Ilha do Retiro, Recife-PE, conforme procuração lavrada no 6º Ofício de notas do Recife, no livro 1238-P, às fls. 34, datado de 13.03.2018, arquivado no 3º Tabelionato de Totas do Recife, como **COMPRADORE: MACKENZIE SERVIÇOS E CONSULTORIA EMPRESARIAL EIRELLI**, com sede na Avenida Engenheiro Antônio Goes, nº 742, sala 1201, bairro Pina, na cidade do Recife, inscrita no CNPJ sob o nº 16.728.736/0001-10, neste ato representada pelo seu sócio Administrador **DEIVID ALVES DE LIRA**, brasileiro, empresário, portador do RG nº 7.712.788-SDS/PE, inscrito no CPF nº 060.774.234-83, solteiro, não convivente de união estável, residente e domiciliado na Rua das Rosas, nº 156, bairro Novo Carmelo, Camaragibe-PE; **PREÇO:** R\$ 230.000,00(duzentos e trinta mil reais), tudo já integralmente recebido em moeda legal e corrente do país; **1) DECLARAÇÕES:** a) Pela Vendedora, através de sua representante legal, foi declarado sob as penas da Lei que o objeto social da Vendedora foi verificado pelo tabelião através do contrato/alteração contratual e que o imóvel vendido está contabilmente lançado no ativo circulante e não consta, nem nunca constou do ativo permanente, conforme dispões o art. 17, inciso I, da Portaria conjunta da PGFN/RFB nº 1751/2014; b) Ainda pela Vendedora, através de sua representante legal, foi declarado que não existe contra ela quaisquer ações, em nenhuma das esferas judiciais, quer seja de execuções, trabalhistas, cíveis o criminais, que porventura possam vir a atingir o imóvel objeto da presente escritura, sendo então dispensada pelo Comprador, por sua exclusiva conta e responsabilidade, da apresentação das certidões de ações e execuções ajuizadas contra a vendedora; c) Foi dispensada a apresentação da certidão referente às taxas de condomínio; d) As partes ficam cientificadas da possibilidade de obtenção prévia da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT em www.tst.jus.br/certidao; e) Foi dispensada a Certidão Negativa de Domínio da União; **2) DOCUMENTOS:** a) **I.T.B.I. - Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis**, emitido pela Sefaz - Secretaria Executiva da Receita da Prefeitura desta cidade, processo nº 105027189, avaliado em 26/03/2019, sendo recolhido o valor de R\$ 6.605,93 (seis mil, seis centos e cinco oito reais e noventa centavos), pago no Banco do Banco Santander S/A, em data de 11.04.2019; b) **Certidão de Quitação do ITBI**, datada de 16.04.2019, cujo imóvel foi avaliado pelo valor de R\$ 366.815,32; **Emolumentos: R\$ 2.771,05; TSNR: R\$ 575,00; FERM: R\$ 32,60; FUNSEG: R\$ 65,20; FERC: R\$ 326,01; ISS: R\$ 163,00.** Dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 24 de setembro de 2019. O OFICIAL: _____ (VALDECY JOSÉ GUSMÃO DA SILVA JUNIOR).----

AV-3 - 3310 - Protocolo nº 4612, prenotado em 24.09.2019 AVERBAÇÃO DE PENDÊNCIA: Conforme requerimento contido na Escritura Pública de Venda e Compra,

datada de 11/06/2019, no 3º Tabelionato de Notas de Recife/PE, Livro 0995, fls.082/083, **AVERBA-SE A PENDÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO** do imóvel a que se refere a presente matrícula quanto aos seguinte aspecto: **1)** O descadastramento do imóvel de rural para urbano com a extinção da reserva legal e indicação de área de Preservação Permanente. Emolumentos: R\$ 56,40; TSNR: R\$ 13,27; FERM: R\$ 0,66; FUNSEG: R\$ 1,33; FERC: R\$ 6,64; ISS: R\$ 3,32 Dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 24 de setembro de 2018. O OFICIAL: _____.(VALDECY JOSÉ GUSMÃO DA SILVA JUNIOR) -----

R-4 - 3310 - Protocolo nº 6391, prenotado em 29.05.2020. COMPRA E VENDA: Conforme Escritura Pública de Venda e Compra, datada de 28/05/2020, no 8º Tabelionato de Notas de Recife/PE, Livro 2019-E, Protocolo nº 240761, fls. 006/010, tendo como **OBJETO** o imóvel da presente matrícula; **REGISTRA-SE a COMPRA E VENDA** figurando como **VENDEDORA:** MACKENZIE SERVIÇOS E CONSULTORIA EMPRESARIAL EIRELI, empresa "individual de responsabilidade limitada, com sede nesta cidade do Recife, Capital do Estado de Pernambuco, com endereço à Avenida Antônio de Góes, nº 742, sala 1201, bairro do Pina, CEP: 51.110-000, inscrita no CNPJ/MF nº 16.728.736/0001-10, neste ato representada por seu titular administrador, DEIVID ALVES DE LIRA, brasileiro, solteiro, não convivente em regime de união estável, nascido em 14/11/1986, empresário, portador da cédula de identidade nº 7.712.788 - SDS/PE, inscrito no CPFIMF sob o nº 060.774.234-83, residente e domiciliado na cidade de Camaragibe, Estado de Pernambuco, com endereço à Rua Das Rosas, nº 156, no bairro Novo Carmelo, CEP: 54.759-300; como **COMPRADORES:** **NICOLAS DA FONSECA KLINGER**, brasileiro, gerente de estabelecimento de ensino, nascido em 28/07/1994, portador da cédula de identidade RG nº 40.044.560-8 - SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 429.368448-43, casado pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, em data de 18/12/2019, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **KELLYTA MARTINS DA SILVA KLINGER**, brasileira, do lar, nascida em 12/01/1988, portadora da cédula de identidade RG nº 42.410.453-2 - SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 366.998.468-25, ambos residentes e domiciliados na cidade de Guaratinguetá, Estado de São Paulo, com endereço à Rua Tamandaré, nº 828, Centro, CEP: 12.501-150; **PREÇO:** R\$ 195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais), pago integralmente em data anterior a este "lato, em dinheiro, moeda legal e corrente no país; **1) DECLARAÇÕES:** **a)** O Comprador dispensa, a apresentação das certidões de ações e execuções ajuizadas contra a Vendedora, em razão do disposto na Lei nº 43.097/2015 que alterou a Lei 7433/85; **b)** O Comprador dispensa, a apresentação da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas CNDT, conforme Recomendação nº 03/2012 do Conselho Nacional de Justiça o CNJ; **c)** O Comprador, dispensa, também, em conformidade com o Art. 11.345 do Código Civil Brasileiro de 2002, a apresentação da declaração de - inexistência de débitos condominiais em relação ao imóvel objeto da presente escritura, assumindo dessa forma, eventuais débitos dessa natureza, porventura existentes; **d)** O Comprador, dispensa ainda, de acordo com o Art. 1068 do Provimento nº 15/2016 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Pernambuco, a apresentação da Certidão "Negativa da Taxa de Prevenção e Extinção de Incêndios (TPEI) do Corpo de Bombeiros Militar de Pernambuco, sobre o imóvel objeto da presente escritura, assumindo dessa forma, eventuais débitos dessa natureza, porventura existentes; **e)** O Comprador declara, para efeito do art. 15 do Provimento nº 10/2014 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Pernambuco, que não convive em regime de união estável, e que o seu estado civil é o constante do preâmbulo desta escritura; **f)** As partes deixam de apresentar a Certidão Negativa de Domínio da União, em relação ao imóvel objeto deste negócio jurídico, nos termos do parágrafo 4º do art. 1.236 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça de Pernambuco (Provimento nº 20/2009-CGJ-PE, alterado pelo Provimento nº 37/2011-CGJ/PE), haja vista constar da certidão de matrícula apresentada, expressamente, a natureza do terreno como sendo próprio; **2) DOCUMENTOS CONTIDA NA ESCRITURA:** **a)** Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI - Inscrição imobiliária na Prefeitura do Jaboatão dos Guararapes, Processo nº 101192.20.7, Valor de avaliação: R\$ 316.584,00

(trezentos e dezesseis mil, quinhentos e oitenta e quatro reais); Data da avaliação: 20/05/2020; Valor do imposto: R\$ 5.698,51 (cinco mil, seiscentos e noventa e oito reais e cinquenta e um centavos), recolhido em 26/05/2020, no Banco do Brasil S/A - Agência: 1526-1, nesta cidade do Recife, e Certidão de Quitação de referido ITBI - Nº da Certidão: 075.634; Código de Validação: KDSJ71438, emitida pela Prefeitura do Jaboatão dos Guararapes, Estado de Pernambuco, em 27/05/2020; Validade da Certidão: 60 (sessenta) dias; **b)** Certidão de Propriedade emitida pela 2ª Serventia Registral de Jaboatão dos Guararapes, Estado de Pernambuco, em 15/05/2020; **c)** Certidão Positiva de Débitos com feito de Negativa - Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU - Nº da Certidão: 218564; Código de Validação: TQHZ64907, expedida pela Prefeitura do Jaboatão dos Guararapes, Estado de Pernambuco, em 26/05/2020; Validade da Certidão: 30 (trinta) dias; **d)** Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, em face da Outorgante Vendedora, sendo certo que a referida certidão abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 DARDO emitida às 08:14:16 horas do dia 21/11/2019; com validade até 17/08/2020, considerando prorrogação de sua validade pela Portaria Conjunta RFEF/PGFN nº 555/2020, publicada no Diário Oficial da União em 24/03/2020, Edição 57, Seção 1, Página 33; Código de controle da certidão: A4A6.DB3A.BE20.D4C1; Consulta CNIB: Código HASH: : bd5a.ad3f.8519.d90f.32d2.804d.5636.d36e.62e2.97db; c1f3.13b2.9802.4900.41e8.3b0c.01e5.048b.67ad.ecd3; c335.e2ba.4849.087a.42fc.be54.e621.a914.780e.fe94. Emolumentos: R\$ 2.996,46; TSNR: R\$ 487,50; FERM: R\$ 33,67; FUNSEG: R\$ 67,34; FERC: R\$ 370,35; ISS: R\$ 168,34. Dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 23 de junho de 2020. O OFICIAL: _____ (VALDECY JOSÉ GUSMÃO DA SILVA JUNIOR).-----

AV-5 - 3310 - Protocolo nº 6390, prenotado em 29.05.2020. CIÊNCIA DE PENDÊNCIAS DE REGULARIZAÇÕES: Conforme declaração de ciência de pendência de regularização, firmada por NICOLAS DE FONSECA KLINGER, acima qualificado, datado de 04/06/2020, **AVERBA-SE A PENDÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO** do imóvel a que se refere a presente matrícula quanto aos seguintes aspectos: **1)** O descadastramento do imóvel de rural para urbano com a extinção da reserva legal e indicação de área de Preservação Permanente. Emolumentos: R\$ 60,99; TSNR: R\$ 13,71; FERM: R\$ 0,69; FUNSEG: R\$ 1,37; FERC: R\$ 7,54; ISS: R\$ 3,43. Dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 23 de junho de 2020. O OFICIAL: _____ (VALDECY JOSÉ GUSMÃO DA SILVA JUNIOR).-----

R-6 - 3310 - Protocolo nº 6844, prenotado em 16.10.2020. COMPRA E VENDA: Conforme Instrumento Particular de Compra e Venda, Consórcio Imobiliário, Confissão de Dívida, Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, tendo como **OBJETO** o imóvel da presente matrícula; **REGISTRA-SE a COMPRA E VENDA** figurando como **VENDEDORES: NICOLAS DA FONSECA KLINGER e KELLYTA MARTINS DA SILVA KLINGER**, acima qualificados; como **COMPRADORA: JOLIE COMUNICAÇÃO LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 23.543.030/0001-40, com sede na Cidade de Recife/PE, na Avenida Antônio de Góes, nº. 742, Sala 1201, Bairro Pina, CEP. 51110-000, neste ato representada por sua titular Celivania da Silva Lira, brasileira, divorciada, nutricionista, portadora da cédula de identidade RG nº. 4.182.694 SSP/PE, inscrita no CPF/MF sob nº 998.568.594-68, com endereço comercial supra; e como **ADMINISTRADORA/CREDORA FIDUCIÁRIA: EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF 58.113.812/0001-23 com sede na Alameda Europa nº 150, Tamboré, Santana do Parnaíba/SP, com seu ato constitutivo registrado no 4º Cartório de Registro Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, registrado sob nº 155121, em 04/11/1987, e posteriormente registrado

na Junta Comercial do Estado de São Paulo — JUCESP, sob o NIRE 35219121353, em 12/05/2004, com sua consolidação contratual formalizada através da 68ª alteração contratual datada de 13/06/2019, registrada na mesma JUCESP sob nº 468.607/19-5, em 30/08/2019, Ata de Deliberação dos Sócios para Nomeação de Administradores, data de 31/08/2018, registrada sob nº 57.824/19-8, em 29/01/2019, e Ficha Cadastral Completa expedida pela JUCESP aos 04/03/2020, neste ato representada por suas procuradoras: SUELY CRISTINA DA SILVA LIMA, brasileira, separada judicialmente, contabilista, cédula de identidade RG nº 19.143.310-SSP/SP, CPF/MF nº 117.891.198-55, com endereço comercial na sede da empresa, e/ou, KARINA BUSEMBAI DENADAI, brasileira, casada, gerente do departamento imobiliário, cédula de identidade RG nº 44.112.914-6 SSP/SP, CPF/MF nº 311.696.568-46, com endereço comercial na na sede da empresa, e/ou EDUARDO JOSE VALDERRAMA, brasileiro, divorciado, advogado, cédula de identidade RG nº 27.402 444-5 SSP/SP, CPF/MF nº 296.120.058-00, com endereço comercial na na sede da empresa; podendo cada nomeados nos termos da procuração pública de 04/03/2020 lavrada no 1º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Barueri — Comarca de Barueri/SP, lavrada às páginas 109/111 do livro 1069. **PREÇO:** R\$ 400.000,00, pagos da seguinte forma: **a)** R\$ 82.877,86, com recursos próprios do COMPRADORA/DEVEDORA FIDUCIANTE, anteriormente, em moeda corrente do país e, **b)** R\$ 317.122,14 pagos através de: Transferência Eletrônica Disponível - TED. que será feito pela ADMINISTRADORA/CREDORA FIDUCIARIA, na conta corrente, Banco do Brasil S.A. nº. 001, agência nº. 0857-5, conta nº. 40.470-5, de titularidade do VENDEDOR: NICOLAS DA FONSECA KLINGER; **1) DECLARAÇÕES:** **a)** OS VENDEDORES, declaram sob pena de responsabilidade civil e penal, que o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, feitos ajuizados, fundados em ações reais ou pessoais, reipersecutórias, reivindicatórias, embargos, judicial ou extrajudicial, hipoteca, pensão, foro, arrestos, sequestro, hipoteca legal ou convencional, e quite com todos os impostos e taxas de qualquer natureza, inclusive contribuição condominiais ou associativas, até esta data, conforme lhe(s) faculta(m) o parágrafo segundo do artigo segundo da Lei nº 7433/85 (regulamentada pelo Decreto Federal nº. 93.240/86), não havendo exigências das autoridades a satisfazer; **b)** OS VENDEDORES vendem à COMPRADORA, livre de dívida e de quaisquer ônus, seja a que título for, o imóvel objeto da presente matrícula, transmitindo-lhe, como ora efetivamente lhe transmite, por força do referido contrato e do constituo possessório, toda a posse, domínio, ação e demais direitos que exercia até agora sobre mencionado(s) imóvel (eis), obrigando-se a fazer a presente compra e venda sempre boa, firme e valiosa a todo o tempo, e à responder pela evicção de direito, na forma da lei; **c)** OS VENDEDORES declaram sob as penas da Lei, que não se acham sujeitos ou incursos nas restrições e exigências constantes das Leis Orgânicas da Previdência Social; **d)** declaram OS VENDEDORES que cedem e transferem à COMPRADORA, sem reserva alguma, todo o domínio, posse, direito e ações que exerce sobre o imóvel, para que a COMPRADOR dele use, goze e livremente disponha, como proprietária exclusiva, que passam a ser doravante, obrigando-se OS VENDEDORES, por si e por seus sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei, sendo certo que o imóvel se acha vazio e desocupado de pessoas e coisas; **e)** declara A COMPRADORA a dispensa da Certidão de Feitos Ajuizados em nome dos ora VENDEDORES; **f)** declara ainda, A COMPRADORA, a dispensa, na forma da lei, das Certidões Negativas de: débitos de IPTU; Taxa de Prevenção e Extinção de Incêndio – TPEI; débitos condominiais; **DEMAIS CLÁUSULAS CONTIDAS NO CONTRATO;** **2) DOCUMENTOS APRESENTADOS:** **a)** Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, Processo nº 102516.20.0, Valor de avaliação: R\$ 316.584,00; Data da avaliação: 17.09.2020; Valor do imposto: R\$ 5.698,51, recolhido em 17.09.2020, no Banco do Brasil S/A, e Certidão de Quitação de referido ITBI de Nº 079.355; Código de Validação: PNUF22736, emitida pela Prefeitura do Jaboatão dos Guararapes, Estado de Pernambuco, em 14.10.2020; Validade da Certidão: 60 dias. Consulta CNIB: Código HASH: f030.d836.47d7.98da.6ac0.2cd6.b04e.039d.b6c8.2819; ce2f.d598.f258.fcdf.04b1.a06c.3e54.20c3.9f0d.b5bf; a266.af7d.f127.ce83.a401.4716.8133.114a.6c02.c756. Emolumentos: R\$ 2.996,46; TSNR: R\$

963,10; FERM: R\$ 33,67; FUNSEG: R\$ 67,34; FERC: R\$ 370,35; ISS: R\$ 168,34. Dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 05 de novembro de 2020. O OFICIAL: (VALDECY JOSÉ GUSMÃO DA SILVA JUNIOR).-----

R-7 - 3310 - Protocolo nº 6844, prenotado em 16.10.2020. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

Conforme Instrumento Particular de Compra e Venda, Consórcio Imobiliário, Confissão de Dívida, Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, tendo como **OBJETO** o imóvel da presente matrícula, **REGISTRA-SE a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, constituída por **JOLIE COMUNICAÇÃO LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de **DEVEDOR FIDUCIANTE** em favor da **CREDORA FIDUCIÁRIA: EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA**, inscrita no CNPJ nº 58.113.812/0001-23, neste ato representada SUELY CRISTINA DA SILVA LIMA e/ou KARINA BUSEMBAI DE NADAI e/ou EDUARDO JOSE VALDERRAMA; acima qualificados; **ORIGEM DOS RECURSOS:**

CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO: Do autofinanciamento através de Consórcio, do pagamento, do preço e da quitação — O Valor total disponível e atualizado da carta de crédito mencionado na letra “g” do Quadro Resumo da cláusula 3, contida no contrato supracitado, é destinado ao pagamento, ao VENDEDORES, do preço da aquisição do imóvel objeto do presente registro e descrito em 1., pela COMPRADORA, ora DEVEDORA FIDUCIANTE, que autorizam a ADMINISTRADORA/CREDORA FIDUCIÁRIA a entregar àqueles, a quantia estipulada na, adiante especificada, componente do pagamento do valor de compra e venda, que é de R\$ 400.000,00, pagos da seguinte forma: a) R\$ 82.877,86, com recursos próprios da COMPRADORA/DEVEDORA FIDUCIANTE, anteriormente, em moeda corrente do país e, b) R\$ 317.122,14 pagos através de: Transferência Eletrônica Disponível - TED. que será feito pela ADMINISTRADORA/CREDORA FIDUCIARIA, na conta corrente, Banco do Brasil S.A. nº. 001, agência nº. 0857-5, conta nº. 40.470-5, de titularidade do VENDEDOR: NICOLAS DA FONSECA KLINGER, após a apresentação do referido instrumento devidamente registrado no cartório de registro de imóveis competente, acompanhado da Certidão de inteiro teor original da respectiva Matrícula, no prazo de 5 dias úteis a contar do recebimento da documentação. Parágrafo Único: Documentos encaminhados via Correios deverão ser contados 6 dias uteis após comprovante de entrega de documento. RESUMO DOS DADOS DA COTA - A COMPRADORA/DEVEDORA FIDUCIANTES é titular das Cotas de Consórcio, cujos dados: **3.a.** a) Contrato de Adesão ao Grupo de Consorcio de Bem Imóvel de nº 0005515087; b) Grupo nº 000333; c) Cota nº 0402; d) Contemplado(s) através de: LANCE;| e) Data da contemplação: 30/01/2020; f) Valor do Crédito na data da contemplação: R\$: 200.000,00; g) Valor do Crédito a Pagar: R\$ 137.201,44; h) Valor do crédito acrescido dos rendimentos financeiros na foram do § 1º, art. 24 da Lei 11.795/08: R\$ 200.678,97; i) Quantias deduzidas do crédito - (LANCE EMBUTIDO): R\$: 24.358,00; j) Quantias deduzidas do crédito - (LANCE FGTS): R\$ 0,00; k) Quantias deduzidas do crédito (TAXA DE CADASTRO): R\$ 2.000,00; l) Quantias deduzidas do crédito - (TAXA DE AVALIAÇÃO): R\$ 1.160,00; m) Amortização do Saldo Devedor: R\$ 35.959,33; n) Saldo Devedor R\$ 164.808,25; o) Percentual que falta amortizar: 73,7642%; p) % pago amortizado: 26,2358%; q) Total de Parcelas Pagas: 005; r) Total de Parcelas a pagar: 013; s) Taxa de Administração: 23,00%; t) Taxa de Adesão: 0,00%; u) Fundo de Reserva: 2,00%; v) Valor da próxima parcela R\$ 12.677,40; w) Data do próximo vencimento: 26.08.2020; **3.b.** a) Contrato de Adesão ao Grupo de Consorcio de Bem Imóvel de nº 0005515087; b) Grupo nº 000333; c) Cota nº 435; d) Contemplado(s) através de: LANCE;| e) Data da contemplação: 28/05/2020; f) Valor do Crédito na data da contemplação: R\$: 200.000,00; g) Valor do Crédito a Pagar: R\$ 179.920,70; h) Valor do crédito acrescido dos rendimentos financeiros na foram do § 1º, art. 24 da Lei 11.795/08: R\$ 200.150,70; i) Quantias deduzidas do crédito - (LANCE EMBUTIDO): R\$: 19.230,00; j) Quantias deduzidas do crédito - (LANCE FGTS): R\$ 0,00; k) Quantias deduzidas do crédito (TAXA DE CADASTRO): R\$ 1.000,00; l) Quantias deduzidas do crédito - (TAXA DE AVALIAÇÃO): R\$ 0,00; m) Saldo Devedor R\$ 193.207,42; n) Percentual que falta amortizar: 82,2808%; o) % pago amortizado: 16,7192%; p) Total de Parcelas Pagas: 003; q) Total de Parcelas a pagar: 013; r) Taxa de Administração: 23,00%; s) Taxa de Adesão:

0,00%; t) Fundo de Reserva: 2,00%; u) Valor da próxima parcela R\$ 14.845,80; v) Data do próximo vencimento: 26.08.2020; **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO:** R\$ 326.000,00, ao qual ficam acrescidos eventuais posteriores valores correspondentes aos melhoramentos, construções, acessões, instalações e benfeitorias existentes que lhe integrem, e, portanto, reservando-se à ADMINISTRADORA/CREDORA FIDUCIÁRIA o direito de pedir nova Avaliação no Imóvel a qualquer tempo para atualização do valor até a data da realização do público leilão (primeiro ou segundo), inclusive serão observadas eventuais depreciações de qualquer natureza que venham a ocorrer sobre o referido imóvel desde a primeira avaliação acima determinada, dando-se novo valor de Avaliação que servirá para todos os efeitos deste instrumento. a ADMINISTRADORA/CREDORA FIDUCIÁRIA não poderá constituir ônus sobre o (s) imóvel (eis), pois constitui patrimônio do grupo de consórcio, não se comunicando com o patrimônio da administradora credora fiduciária nos termos do artigo 5, 85º da lei nº. 11.795/2008. **PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO: 30 dias corridos**, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal e não pago. Conforme cláusula X, Certidões arquivadas pela administradora: **a)** Certidões Negativas de Débitos relativos aos tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil às 12:15:21 do dia 12.05.2020, válida até 08.11.2020 – Código de Controle da Certidão: C8AF.B465.D947.2FFE, em nome da VENDEDORA; **b)** Certidão Positiva com efeito de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil às 12:15:21 do dia 03.04.2020, válida até 30.09.2020 – Código de Controle da Certidão: 719D.EA0F.BB5E.DF93; **c)** Certidão de Inteiro teor, negativa de ônus reais e negativa de ações reais e pessoais reipersecutórias da presente matrícula, emitida, por esta Serventia Registral, em 30.07.2020; **d)** Certidão Negativa de Débitos de tributos Imobiliários emitida pela Prefeitura Municipal de Jaboatão dos Guararapes/PE, referente ao cadastro nº 2.2430.045.03.4241.5005.5, e sequencial: 1.510924.0, em 05.08.2020. DEMAIS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES ESTABELECIDAS NO REFERIDO CONTRATO FAZEM PARTE INTEGRANTE DESTES REGISTRO. Consulta CNIB CÓDIGO HASH: a42d.beca.d287.d3dd.b0a1.f665.1f55.49d0.86e9.a9c6; Emolumentos: R\$ 1.253,88; TSNR: R\$ 285,00; FERM: R\$ 14,75; FUNSEG: R\$ 29,50 FERC: R\$ 147,52; ISS: R\$ 73,76; Dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 05 de novembro de 2020. O OFICIAL: _____ (VALDECY JOSÉ GUSMÃO DA SILVA JUNIOR).-----

AV-8 - 3310 - Protocolo nº 6844, prenotado em 15.11.2020. RESTRIÇÕES: Conforme autorização contida na Cláusula 2.4 do Instrumento Particular de Compra e Venda, Consórcio Imobiliário, Confissão de Dívida, Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, **AVERBAM-SE as RESTRIÇÕES**, que são: nos termos da Lei Federal nº 11.795/08, artigo 5º, § 5º, incisos I ao IV, os bens e direitos adquiridos pela administradora em nome do grupo de consórcio, inclusive os decorrentes de garantia, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunica, com o seu patrimônio, observando que: I. não integram o ativo da administradora; II. não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; III. não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV. não podem ser dados em garantia de débito na administradora. AV-8 e R-7, cobrados como ato único em conformidade com o art. 45 da Lei Federal nº 11.795/08. Dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 05 de novembro de 2020. O OFICIAL: _____ (VALDECY JOSÉ GUSMÃO DA SILVA JUNIOR).-----

AV-9 - 3310 - Protocolo nº 11266, prenotado em 18/04/2023 – SOLICITAÇÃO DE PROCEDIMENTO: Conforme requerimento datado de 26 de janeiro de 2023, fornecido pela EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSORCIO LTDA., acima qualificada, **AVERBA-SE** a solicitação de procedimento previsto no art. 26, § 1º da Lei 9.514/97, referente a alienação fiduciária incidente sob o R-7 desta matrícula. Emolumentos: R\$ 75,45; TSNR: R\$ 16,77; FERM: R\$ 0,84; FUNSEG: R\$ 1,68; FERC: R\$ 8,38; ISS: R\$ 4,19. Dou fé. Jaboatão dos

Guararapes, 15 de maio de 2023. A 1ª Substituta: _____. (Sandra Dourado Pessoa de Melo Gusmão).

AV-10 - 3310 - Protocolo nº 11209, prenotado em 30.03.2023 – REGISTRO DE PENHORA: Conforme Mandado de Penhora e Avaliação de Bem Imóvel, passado pelo 3ª Vara do Trabalho de Jaboatão dos Guararapes/PE, prolatado por JUIZ da 3ª VARA DO TRABALHO DE JABOATÃO, Juiz de Direito em exercício cumulativo, em 14/03/2023, assinado eletronicamente por ELIESILDO FRANCISCO BORGES – Secretaria de Audiência, referente ao **Processo de Execução Cível nº 0000805-50.2022.5.06.0143** que tramita no mencionado Juizado, no qual figura Exequente: **CIRO PEREIRA DE SOUZA**, e como Executado: **ROGERIO JOSE DE ALMEIDA**, acima qualificado, instruído com o AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO, em 08 de fevereiro de 2023, sob o processo nº 0000805-50.2022.5.06.0143, assinado pela Oficial de Justiça ALEXANDRE LIMA BARBOSA DE ALBUQUERQUE; **REGISTRA-SE a PENHORA** sobre o imóvel objeto da presente matrícula, sob o imóvel da presente que foi avaliado em **R\$ 350.000,00**. Dou fé. Jaboatão dos Guararapes-PE, 03 de Abril de 2023. A 1ª Substituta: _____. (Sandra Dourado Pessoa de Melo Gusmão).

AV-11 - 3310 - Protocolo nº 11548, prenotado em 19.06.2023 - CANCELAMENTO DE PENHORA: Conforme determinação contida no Ofício nº 0000805-50.2022.5.06.0143, datado de 08.06.2023, referente ao **Mandado de Penhora**, tendo como autor o **CIRO PEREIRA DE SOUZA**, e como executado o **ROGÉRIO JOSE DE ALMEIDA** acima qualificados, subscrito pela Excelentíssima Senhora Dra. MARIA DO CARMO VAREJÃO RICHLIN, Juíza da 3ª Vara do Trabalho de Jaboatão dos Guararapes/PE. **AVERBA-SE o CANCELAMENTO DA PENHORA** registrada no **R-10** da matrícula nº **3310**, desta Serventia Registral de Jaboatão dos Guararapes/PE. Pagamento dos emolumentos em conformidade com o disposto no §1º, do art. 170, do Código de Normas de Pernambuco. Dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 19 de setembro de 2023. A 1ª Substituta: _____. (Sandra Dourado Pessoa De Melo Gusmão).

AV-12 - 3310 - Protocolo nº 12525, prenotado em 31.01.2024 - DECURSO DE PRAZO. Procede-se à presente averbação para constar que, o curso do procedimento indicado no AV-9 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. Emolumentos: 78,98; TSNR: R\$17,55; FERC: R\$ 8,78; FERM: R\$ 0,88; FUNSEG: R\$ 1,76; ISS: R\$ 4,39. Dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 09 de fevereiro de 2024. A 1ª Substituta: _____. (Sandra Dourado Pessoa de Melo Gusmão)

AV-13 - 3310 - Protocolo nº 12525, prenotado em 31.01.2024 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE: Conforme requerimento datado de 15 de janeiro de 2024, passado pela **EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA.**, neste ato representada por seu procurador Aureo Oliveira Neto, brasileiro, advogado, inscrito na OAB/DF21603, CPF: 038.356.836-67, nos termos da procuração, lavrada no livro 773, página 257/258 do 1º Tabelião de Notas e Protesto de Títulos de Barueri/SP e substabelecimento parcial de procuração lavrado no livro 3272, fls.165/168 do 2º Tabelionato de Notas de São Paulo/SP, instruído pela certidão de notificação datada de 05 de dezembro de 2023, constando que foi efetuada a notificação pelo edital através da 2ª Serventia de Registro de Títulos e Documentos do Jaboatão dos Guararapes-PE, dos devedores fiduciários, **JOLIE COMUNICAÇÃO LTDA e ANA CRISTINA RODRIGUES DOS SANTOS**, acima qualificadas, **sem que houvesse purgação da mora**, **AVERBA-SE a CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula, em favor da Credora e Proprietária Fiduciária, **EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA.**, acima qualificada, nos termos do art. 26 da Lei 9514/97, tendo sido

avaliado o imóvel em **R\$ 400.000,00**, em data de 22/12/2023, conforme comprovante de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI – Processo nº 105073,23,7 e Certidão de Quitação do ITBI, datada de 15 de janeiro de 2024. **RESTRIÇÃO:** Sobre a propriedade ora consolidada, incide a RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE decorrente do art. 27 da Lei 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. Emolumentos: R\$ 1.293,44; TSNR: R\$ 1.200,00; FERM: R\$ 14,37; FUNSEG: R\$ 28,74; FERC: R\$ 143,72; ISS: R\$ 71,86; Dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 09 de fevereiro de 2024. A 1ª Substituta: _____.(Sandra Dourado Pessoa de Melo Gusmão)

AV-14 - 3310 - Protocolo nº 16974, prenotado em 18.08.2025 – LEILÕES NEGATIVOS: Conforme requerimento datado de 03 de Julho de 2025, formulado pelo credor fiduciário **EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA**, acima qualificada, neste ato representada, conforme procuração de fls. 119/121, livro 1463, lavrada em 26 de junho de 2025, no 1º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Barueri/SP, por: SILVANA SIMÕES PESSOA, inscrita na Ordem dos Advogados do Brasil/SP sob o nº 112.202, com endereço profissional em Avenida João Manoel, 600, Salas 1205/1209, Bloco B, Centro, Arujá/SP, CEP: 07400-610. **AVERBA-SE a REALIZAÇÃO DOS LEILÕES NEGATIVOS**, onde foram apresentados os seguintes documentos: **a) Termo de Quitação e Liberação de Alienação Fiduciária** – onde declara quitada a dívida referente ao imóvel da presente matrícula, datado de 30 de Julho de 2025. Emolumentos: R\$ 82,84; TSNR: R\$ 18,41; FERC: R\$ 9,20; FERM: R\$ 0,92; FUNSEG: R\$ 1,84; ISS: R\$ 4,60. Dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 18 de Agosto de 2025. A 1ª Substituta: _____. (Sandra Dourado Pessoa De Melo Gusmão).

CERTIFICO, a pedido do usuário e de conformidade com a regra posta no art. 19, da lei federal nº 6.015/73, que desde 13 de dezembro de 2017 é o que CONSTA com relação a presente matrícula **Selo Digital: 0159400.OOL06202501.00372** - Consulte a autenticidade em <http://tjpe.jus.br/selodigital> (01/2014 DJE 04/02/2014) Emolumentos: **R\$ 42,08**. TSNR: **R\$ 9,35**. FERC: **R\$ 4,68**. FERM: **R\$ 0,47**. FUNSEG: **R\$ 0,94**. ISS: **R\$ 2,34**. ; Dou fé Jaboatão dos Guararapes. **18/08/2025** (Informações consolidadas até a véspera desta data). O Oficial: _____. Valdecy José Gusmão da Silva Júnior.

Selo Digital de Fiscalização
Tribunal de Justiça de Pernambuco

Selo: 0159400.OOL06202501.00372

Data: 18/08/2025 14:56:12

Consulte autenticidade em
www.tjpe.jus.br/selodigital





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: KZ3RS-YPT8M-D6AQY-WVQEY

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

Valdecy Jose Gusmao Da Silva Junior (CPF 409.193.744-68)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/KZ3RS-YPT8M-D6AQY-WVQEY>

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

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