



Valide aqui
este documento

Registro de Imóveis da 1ª Zona

Av. Antonio Sales, Nº. 2187, 10º andar, Fortaleza-CE
Fone: (85) 3261-7101
José Anderson Cisne
OFICIAL REGISTRADOR

Rubrica

MATRÍCULA

REGISTRO GERAL

110.923

Data 07/02/2024

Ficha 01

CNM 020719.2.0110923-39

IMÓVEL - Um apartamento nº 403, Bloco 06, localizado no 4º pavimento, do empreendimento denominado JARDIM DOS PÁSSAROS, situado nesta Capital, na Rua Ambrósio de Carvalho, nº 280, bairro Curió, com área privativa real de 44,28m², área comum real de 45,05m², totalizando uma área real de 89,33m², e fração ideal de 0,0041667 do terreno de domínio pleno (direto e útil) de formato irregular, constituído pelos lotes nºs 01, 02, 03, 04, 05, 06, 08, 09, 10, 11, 12, 13 e parte dos lotes 07 e 14 da quadra nº 18 no loteamento Esplanada Curió, com área total de 8.057,16m² e perímetro de 359,12m, medindo: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice V-1, de coordenadas N 9.577.296,81 m. e E 558.303,75 m, situado no limite com a RUA ELZA LEITE ALBUQUERQUE (LEI Nº 5.180/1979 E DECRETO Nº 5.601/1980), deste, AO NORTE (fundos), segue com azimute de 98°16'38" e distância de 89,37m, confrontando neste trecho com a RUA ELZA LEITE ALBUQUERQUE (LEI Nº 5.180/1979 E DECRETO Nº 5.601/1980), até o vértice V-2, de coordenadas N 9.577.283,94m e E 558.392,19m; deste, AO LESTE (lado esquerdo), segue com azimute de 190°35'13" e distância de 91,98m, confrontando neste trecho com a RUA CAPITÃO JUSTINO FERREIRA RAMOS (LEI Nº 4.099/1972), até o vértice V-3, de coordenadas N 9.577.193,53m e E 558.375,29m; deste, AO SUL (frente), segue com azimute de 280°31'31" e distância de 89,30 m, confrontando neste trecho com a RUA AMBRÓSIO DE CARVALHO (SDO), ANTES RUA 06 DO LOTEAMENTO ESPLANADA CURIÓ, até o vértice V-4, de coordenadas N 9.577.209,84m e E 558.287,50m; deste, AO OESTE (lado direito), segue com azimute de 10°35'13" e distância de 88,47m, confrontando neste trecho com a RUA CAIO FACÓ (SDO), ANTES RUA 8 DO LOTEAMENTO ESPLANADA CURIÓ, até o vértice V-1, de coordenadas N 9.577.296,81m e E 558.303,75m; ponto inicial da descrição deste perímetro. Inscrito na PMF sob o nº 966.060-7.

PROPRIETÁRIO(A) (S) - TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, inscrita no CNPJ nº 09.625.762/0001-58, com sede na Rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8º e 9º, Centro, São Paulo/SP.

REGISTRO ANTERIOR - Matrícula nº 104.676 desta Serventia.

Valor(es) referente(s) ao ato acima: R\$ 174,98.

Av-01/110.923 - AVERBAÇÃO DE ABERTURA - Procede-se a esta averbação para constar que a presente matrícula foi aberta em virtude do requerimento da incorporadora, datado de 13/11/2023, apresentado e arquivado nesta Serventia. Prenotado sob o nº 369.241, Fortaleza, 17/01/2024, (conforme Art. 1.246 do C.C.). Protocolizado em 07/02/2024.

Eu, PEDEIRO FABRÍCIO PINHEIRO - SUBST., conferi e assinei.

Valor(es) referente(s) ao ato acima: R\$ 60,78 Selo(s) utilizado(s) no ato acima: ABA342803-H8Y9

Av-02/110.923 - PUBLICIDADE DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO/REGIMENTO INTERNO - Procede-se a esta averbação para darmos publicidade que a Convenção de Condomínio com o Regimento Interno do empreendimento



Valide aqui
este documento

Registro de Imóveis da 1ª Zona

Matrícula/CNM

110.923

Ficha

01

FORTALEZA - CEARÁ

020719.2.0110923-39

denominado JARDIM DOS PÁSSAROS, do qual o imóvel desta matrícula é integrante, está devidamente registrado no Livro-03 Auxiliar nº 7.492, desta Serventia, tendo sido realizado o Registro da Instituição de Condomínio no R.976 do título anterior, Matrícula nº 104.676 desta Serventia. Prenotado sob o nº 369.241, Fortaleza, 17/01/2024, (conforme Art. 1.246 do C.C.). Protocolizado em 07/02/2024.

Eu, R, conferi e assinei. PEDRO FABRÍCIO PINHEIRO - SUBST.
Valor(es) referente(s) ao ato acima: R\$ 60,78 Selo(s) utilizado(s) no ato acima: ABA342804-E5Y9

Av-03/110.923 - PUBLICIDADE DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Conforme AV.07 do título anterior, Matrícula nº 104.676 desta Serventia, procede-se a esta averbação para dar publicidade que o empreendimento denominado JARDIM DOS PÁSSAROS, do qual o imóvel desta matrícula é integrante, foi destinado ao regime de Patrimônio de Afetação, nos termos dos artigos 31-A e 31-B da Lei nº 4.591/64, alterados pela Lei nº 10.931/04. Prenotado sob o nº 369.241, Fortaleza, 17/01/2024, (conforme Art. 1.246 do C.C.). Protocolizado em 07/02/2024.

Eu, R, conferi e assinei. PEDRO FABRÍCIO PINHEIRO - SUBST.
Valor(es) referente(s) ao ato acima: R\$ 60,78 Selo(s) utilizado(s) no ato acima: ABA342805-C3Y9

Av-04/110.923 - PUBLICIDADE DE HIPOTECA - Procede-se a esta averbação para constar que conforme R.10 da matrícula nº 104.676 desta Serventia, o(a)(s) proprietário(a)(s), já qualificado(a)(s), deu o imóvel objeto da presente matrícula, em favor da CREDORA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, em primeiro e especial hipoteca, transferível a terceiros, para garantia hipotecária de R\$ 12.888.493,35, com demais condições indicadas no citado ato. Prenotado sob o nº 369.241, Fortaleza, 17/01/2024, (conforme Art. 1.246 do C.C.). Protocolizado em 07/02/2024.

Eu, R, conferi e assinei. PEDRO FABRÍCIO PINHEIRO - SUBST.
Valor(es) referente(s) ao ato acima: R\$ 67,61 Selo(s) utilizado(s) no ato acima: ABA342806-E5Y9

AV-05/110.923 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Nos termos do documento autêntico do(a) credor(a), datado de 10 de maio de 2023, apresentado e arquivado nesta Serventia, CANCELO a hipoteca referida no(a) AV.04 da presente matrícula, para todos os fins e efeitos de direito. Prenotado sob o nº 371.476, Fortaleza, 20/03/2024, (conforme Art. 1.246 do C.C.). Protocolizado em 03/04/2024.

Eu, Karen de Queiroz Barros - Esc., conferi e assinei. Karen de Queiroz Barros - Esc.
Valor(es) referente(s) ao ato acima: R\$ 98,42. Selo(s) utilizado(s) no ato acima: ABB858022-E5P9

R-06/110.923 - COMPRA E VENDA - Conforme Contrato Particular nº 8.7877.1653292-5, datado de 10/05/2023, a proprietária, já qualificada, VENDEU o imóvel objeto da presente matrícula a FLAVIANA OLIVEIRA DO NASCIMENTO, brasileira, administradora, solteira, nascida

continua na ficha 02

Valide aqui
este documento

Registro de Imóveis da 1ª Zona TALEZA - CEARÁ	Matrícula/CNM 110.923 020719.2.0110923-39	Ficha 02
--	---	-----------------

em 03/07/1986, inscrita no CPF nº 048.341.123-06, residente e domiciliada na Travessa Cantinho do Céu, nº 16, Edson Queiroz em Fortaleza/CE; pelo valor de R\$172.065,21 (cento e setenta e dois mil e sessenta e cinco reais e vinte e um centavos), quantia esta paga da seguinte forma: R\$ 21.952,40, com recursos próprios; R\$ 21.432,00, com valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União; e R\$ 128.680,81 pagos mediante financiamento concedido pelo(a) credor(a) CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Prenotado sob o nº 371.476, Fortaleza, 20/03/2024, (conforme Art. 1.246 do C.C.). Protocolizado em 03/04/2024.

Eu, Karen de Queiroz Barros - Esc., conferi e assinei. Karen de Queiroz Barros - Esc.
Valor(es) referente(s) ao ato acima: R\$ 2.425,47. Selo(s) utilizado(s) no ato acima: ABA343221-I9Y9

R-07/110.923 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pelo Instrumento Particular referido no R.06 supra, o(a)(s) adquirente(s), já qualificado(a)(s), transferiu(ram) em Alienação Fiduciária, a propriedade resolúvel referente ao imóvel objeto da presente matrícula, nos termos da Lei nº 9.514 de 20/11/97, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, para garantia de uma dívida no valor de R\$ 128.680,81, a ser paga pelo(a)(s) devedor(e)(a)(s) no prazo de 360 meses de amortização, Sistema de amortização: PRICE; sendo o valor total do encargo mensal de R\$701,90, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 12/06/2023, à taxa de juros ao ano nominal de 4.7500%, taxa de juros ao ano efetiva de 4.8547%, taxa de juros ao mês nominal de 0.3950% e taxa de juros ao mês efetiva de 0.3958%; constando no contrato demais termos e outras condições. Prenotado sob o nº 371.476, Fortaleza, 20/03/2024, (conforme Art. 1.246 do C.C.). Protocolizado em 03/04/2024.

Eu, Karen de Queiroz Barros - Esc., conferi e assinei. Karen de Queiroz Barros - Esc.
Valor(es) referente(s) ao ato acima: R\$ 1.852,06. Selo(s) utilizado(s) no ato acima: ABA343222-C4Y9

Av-08/110.923 - PUBLICIDADE DA DTI - Procede-se a esta averbação para constar que relativamente ao R.06 supra, foi apresentada e arquivada nesta Serventia a Declaração de Isenção do ITBI, emitida em 18/07/2023. Prenotado sob o nº 371.476, Fortaleza, 20/03/2024, (conforme Art. 1.246 do C.C.). Protocolizado em 03/04/2024.

Eu, Karen de Queiroz Barros - Esc., conferi e assinei. Karen de Queiroz Barros - Esc.
Valor(es) referente(s) ao ato acima: R\$ 56,63. Selo(s) utilizado(s) no ato acima: ABB858023-E5P9

Av-09/110.923 - AVERBAÇÃO DE INTIMAÇÃO - Conforme Ofício do(a) credor(a)/fiduciário(a), nº 488561/2024 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CESAV/BU, datado de 28/06/2024, recebido e arquivado nesta Serventia, procede-se a esta averbação para constar que foi realizado a intimação do(a)(s) devedor(a)(es)/fiduciante(s) do imóvel desta matrícula, tendo sido frustrada e atestado que o(a)(s) mesmo(a)(s) encontra(m)-se em local ignorado, incerto e inacessível, conforme Certidão(s) de



Valide aqui
este documento

Registro de Imóveis da 1ª Zona FORTALEZA - CEARÁ	Matricula/CNM 110.923 020719.2.0110923-39	Ficha 02
--	---	-----------------

Notificação(s) nº(s) 779440, datada(s) de 29/07/2024, expedida(s) pelo 4º Ofício de Notas - 2º RTDPJ, Cartório Morais Correia, de Fortaleza-CE, nos termos do art. 26, parágrafo 1º, da Lei nº 9.514/97. Prenotado sob o nº 374.936, Fortaleza, 12/06/2024, (conforme Art. 1.246 do C.C.). Protocolizado em 11/10/2024.

Eu, [assinatura], conferi e assinei. ~~WESLEY CLEVENTINO RODRIGUES FARIAS - 8894~~
Valor(es) referente(s) ao ato acima: R\$ 232,03. Selo(s) utilizado(s) no ato acima: ABG688270-C9S9

Av-10/110.923 - AVERBAÇÃO DE INTIMAÇÃO POR EDITAL - Conforme requerimento do(a) credor(a)/fiduciário(a), datado de 28/10/2024, recebido e arquivado nesta Serventia, procede-se a esta averbação para constar que foi realizada a intimação devedor(a)(es)/fiduciante(s), foi promovida a notificação por Edital no(s) dia(s) 21/11/2024, 22/11/2024 e 25/11/2024, - Publicação(ões) nº(s) 1494/2024, 1495/2024 e 1496/2024, devidamente publicados no Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico - Edital Eletrônico, nos termos do §1º do art. 1.667 do Prov.04/2023 do TJCE. Prenotado sob o nº 381.130, Fortaleza, 31/10/2024, (conforme Art. 1.246 do C.C.). Protocolizado em 16/12/2024.

Eu, [assinatura], conferi e assinei. Karen de Queiroz Barros - Esc.
Valor(es) referente(s) ao ato acima: R\$ 315,59. Selo(s) utilizado(s) no ato acima: ABI896946-I6Y9

Av-11/110.923 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Conforme requerimento datado de 21/02/2025, apresentado e arquivado nesta Serventia, procede-se a esta averbação para constar que foi CONSOLIDADA A PROPRIEDADE do imóvel objeto da presente matrícula em nome do(a) credor(a) fiduciário(a) CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificado(a), nos termos do Art. 26, §7º da Lei nº 9.514/97. Prenotado sob o nº 385.985, Fortaleza, 27/02/2025, (conforme Art. 1.246 do C.C.). Protocolizado em 12/03/2025.

Eu, [assinatura], conferi e assinei. Karen de Queiroz Barros - Esc.
Valor(es) referente(s) ao ato acima: R\$ 5.057,85. Selo(s) utilizado(s) no ato acima: ABJ776111-K9M9

Av-12/110.923 - PUBLICIDADE DE DTI - Procede-se a esta averbação para constar que, relativamente ao(a) Av.11 supra, foi apresentada e arquivada nesta Serventia, a(s) Guia(s) de DTI nº(s) 2796/2025, paga(s) em 14/02/2025. Prenotado sob o nº 385.985, Fortaleza, 27/02/2025, (conforme Art. 1.246 do C.C.). Protocolizado em 12/03/2025.

Eu, [assinatura], conferi e assinei. Karen de Queiroz Barros - Esc.
Valor(es) referente(s) ao ato acima: R\$ 100,11. Selo(s) utilizado(s) no ato acima: ABK944367-K8M9



1º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza - CE
PROTOCOLO : 385985

Valide aqui este documento. O que pratiquei o(s) ato(s) solicitado(s), referente(s) ao protocolo e selo de controle respectivo, e que a cópia é reprodução fiel desta MATRÍCULA emitida de acordo com o Art. 19, §1º, da Lei 6.015/73, e que nenhum outro lançamento mais constata-se além dos já mencionados. Certidão válida por 30(trinta) dias, conforme Art. 1.135, caput, do Prov. 04/2023 da CGJ do TJ/CE, exceto para fins de incorporação imobiliária e parcelamento do solo urbano, cuja validade é de 90(noventa) dias, conforme Art. 1.502, §4º, Prov. 04/2023 da CGJ do TJ/CE.

Para consulta dos selos no site <https://selodigital.tjce.jus.br/portal> nos termos do Art. 7º, parágrafo 02º da Resolução do Órgão Especial de nº 06/2019 do TJ/CE o usuário deverá aguardar 02(dois) dias úteis da data da certidão.

Contraditórios/Prenotações:

Emolumentos: 4218,06 / Fermoju: 220,54 / Selo: 86,63 / ISS: 210,91 / FAADep: 210,91 / FRMMP: 210,91 / Total: 5157,96

Fortaleza, 12 de março de 2025.

Assinado Digitalmente
Oficial/Substituto(a)/Escrevente

CUSTAS E EMOLUMENTOS INCIDENTES	
atendimento	20250227000053
Emolumentos	4.218,06
FERMOJU	220,54
Selos	86,63
Valor Total	4.525,23
Base de Cálculo / Atos com Valor Declarado	
m/Negócio 11: R\$ 206.270,00	
alinhamento da Cobrança / Listagem dos Cód. da tabela de emolumentos envolvidos	
09 / 7010 / 7013 / 7018 / 7020 / 7025	



PODER JUDICIÁRIO
Estado do Ceará

Selo 04
ABL915087-I6K9



SELO DIGITAL DE AUTENTICIDADE

Consulte a validade do Selo Digital em: selodigital.tjce.jus.br/portal



PODER JUDICIÁRIO
Estado do Ceará

Selo 12
K944367-K8M9



SELO DIGITAL DE AUTENTICIDADE

Consulte a validade do Selo Digital em: selodigital.tjce.jus.br/portal



PODER JUDICIÁRIO
Estado do Ceará

Selo 13
ABJ776111-K9M9



SELO DIGITAL DE AUTENTICIDADE

Consulte a validade do Selo Digital em: selodigital.tjce.jus.br/portal

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DPVVF-GKLSR-HT94X-Q878K>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br