

6º Ofício de Registro de Imóveis
REGISTRO GERAL
Circunscrição de Fortaleza
Avenida Santos Dumont, 3060 - Loja 01
Telefone: (85) 3244.2604 / 3244.7686

MATRÍCULA

41138

DATA 19/11/2012

BEL. Fco. DE SALES ALCANTARA PASSOS
TITULAR

RUBRICA

f. f. f. f. f.

FOLHA 1

IMÓVEL - Uma casa residencial de nr. 120, integrante do **CONDOMÍNIO JARDIM DAS ROSAS**, situada na Rua 003, nr. 150, distrito de Messejana, com uma área construída privativa de 60,00m² (sessenta metros quadrados), área construída comum de 0,495m² (quatrocentos e noventa e cinco centímetros quadrados), área construída total de 60,495m² (sessenta metros quadrados, quatrocentos e noventa e cinco centímetros), área privativa não construída 114,53m² (cento e quatorze metros quadrados e cinquenta e três centímetros), área de terreno de uso exclusivo de 174,53m² (cento e setenta e quatro metros quadrados e cinquenta e três centímetros), e fração ideal de 0,006471, do terreno onde se encontra encravado dito condomínio, situado no Município de Fortaleza no distrito de Messejana, no lugar denominado de Ancuri, constante da quadra 01 (um), do Loteamento denominado Bairro Novo - Fortaleza, perfazendo uma área de 34.732,21m², com os seguintes limites e confinantes: **AO NORTE** (fundos), medindo 158,45m, e extrema com a Rua 01; **AO SUL** (frente), medindo 155,70m (cento e cinquenta e cinco metros e setenta centímetros), e extrema com a Via Coletora 01; **AO NASCENTE** (lado esquerdo), medindo 246,27m (duzentos e quarenta e seis metros, e vinte e sete centímetros) e extrema com a Rua 03; **AO POENTE** (lado direito), medindo 244,96m (duzentos e quarenta e quatro metros e noventa e seis centímetros), e extrema com a Rua 01, perfazendo o seguinte perímetro; "inicia-se no ponto 01, na intersecção da Rua Coletora Central 01, e da Rua 01, deste ponto segue em linha reta com rumo 120°07'52", por 233,19m (duzentos e trinta e três metros e dezenove centavos), até encontrar o ponto 02, confrontando com o alinhamento da Rua 01; deste ponto deflete à direita com rumo 149°52'08", e segue por 8,17m (oito metros e dezessete centímetros), até o ponto 03, deste ponto deflete à direita com rumo 149°52'08", e segue por 158,45m (cento e cinquenta e oito metros e quarenta e cinco centímetros), até o ponto 04, confrontando com o alinhamento da Rua 01; deste ponto deflete à direita com rumo 120°07'53" e segue por 2,64m (dois metros e sessenta e quatro centímetros) até encontrar o ponto 05; deste ponto deflete à direita com rumo de 120°07'54" e segue por 232,36m (duzentos e trinta e dois metros e trinta e seis centímetros), até encontrar o ponto 06, confrontando com o alinhamento da Rua 03; deste ponto deflete à direita com rumo 149°52'06" e segue por 11,27m (onze metros e vinte e sete centímetros), até encontrar o ponto 07; deste ponto deflete à direita e segue com rumo 149°52'07" e segue por 155,70m (cento e cinquenta e cinco metros e setenta centímetros), até encontrar o ponto 08, confrontando com o alinhamento da Rua Coletora Central 01; deste ponto deflete à direita com rumo 120°07'52" e segue por 3,60m (três metros e sessenta centímetros), até encontrar o ponto inicial 01, fechando assim o perímetro.

PROPRIETÁRIA - ZANIAH EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ-MF nr. 09.616.341/000160, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas, nr. 8.501,27º andar, São Paulo.

TÍTULO AQUISITIVO - R. 02 da Matrícula nr. 29.428, deste Ofício, datado de 06 de Outubro de 2009.

R.1/41.138 - Pelo contrato por instrumento particular de compra e venda e mútuo com obrigações e alienação fiduciária, programa carta de crédito - FGTS e programa minha casa, minha vida, datado de 21 de Setembro de 2012, devidamente assinado pelas partes contratantes em 03 vias, uma das quais fica arquivada neste Ofício, prenotado em data de 29/10/2012, sob o nr. 94.274, a proprietária **ZANIAH EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, já qualificada, **vendeu** o imóvel objeto da presente matrícula a **SILVIO ROBERTO ALEXANDRE SOARES**, brasileiro, solteiro, cabeleireiro, CPF-MF nr. 464.319.263-15, RG nr. 91002258807 SSP-CE, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Coronel Fabriciano, nr.

MATRÍCULA

FICHA

CONTINUA NA FOLHA Nº

1

VERSO

3.215, Granja Portugal, pelo valor de R\$ 92.000,00 (noventa e dois mil reais), sendo R\$ 10.000,00 (dez mil reais) recursos próprios já pagos em moeda corrente; R\$ 12.863,00 (doze mil, oitocentos e sessenta e três reais) desconto concedido diretamente pelo FGTS; e, R\$ 69.137,00 (sessenta e nove mil, cento e trinta e sete reais) financiamento concedido pela credora Caixa Econômica Federal - CEF, Instituição Financeira sob forma de empresa pública, com sede nesta Capital, CNPJ-MF nr. 00.360.305/0001-04. Fortaleza, 19 de Novembro de 2012. Eu, *Françoise de Sousa Almeida* Oficial do 6º Ofício de Registro de Imóveis subscrevo e assino.

R.2/41.138 - Pelo contrato referido no R. 01 desta Matrícula, o imóvel objeto da presente matrícula foi constituído em **propriedade fiduciária**, na forma do artigo 23 da Lei 9.514/97, e transferida a sua propriedade resolúvel a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, com o escopo de garantia do financiamento por esta concedido ao devedor fiduciante SILVIO ROBERTO ALEXANDRE SOARES, já qualificado, pelo valor de R\$ 69.137,00 (sessenta e nove mil, cento e trinta e sete reais), a ser paga pelo devedor no prazo de 300 meses, sendo o encargo inicial total de R\$ 530,54 (quinhentos e trinta reais e cinquenta e quatro centavos), vencendo-se o primeiro encargo mensal em 21 de Outubro de 2012, à taxa nominal de juros de 5,0000% ao ano, e taxa efetiva de 5,1163% ao ano, consta no contrato o prazo de carência de 60 dias para efeito de intimação ao devedor fiduciante, e que para efeito de leilão (art. 24 VI, Lei nr. 9.514/97), foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 92.000,00 (noventa e dois mil reais), tudo nos termos do contrato supra citado. Fortaleza, 19 de Novembro de 2012. Eu, *Françoise de Sousa Almeida* Oficial do 6º Ofício de Registro de Imóveis subscrevo e assino.

AV.03/41.138 - Pelo contrato de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, nr. 1.4444.1160059-4, datado de 23 de julho de 2019, devidamente assinado pelas partes contratantes em 03 vias, uma das quais fica arquivada neste Ofício, prenotado em data de 01/08/2019, sob o nr. 158.524, procede-se a esta averbação **para constar que fica cancelada a propriedade fiduciária** referida no R.2, relativa ao imóvel objeto da presente matrícula. Fortaleza, 19 de setembro de 2019. Eu, *Tais* Oficial do 6º Ofício de Registro de Imóveis subscrevo e assino.

R.04/41.138 - Pelo contrato referido na AV.03 desta matrícula, o proprietário SILVIO ROBERTO ALEXANDRE SOARES, CNH nr. 02190085125 DETRAN-CE, **vendeu** o imóvel objeto da presente matrícula a JOAO PEDRO BORGES LIMA, brasileiro, solteiro, tenente militar, CPF-MF nr. 604.387.933-66, CNH nr. 06540524099 DETRAN-CE, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Conego Bessa, nr. 265, Joaquim Távora, pelo valor de R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), sendo R\$ 41.055,82 (quarenta e um mil, cinquenta e cinco reais e oitenta e dois centavos) recursos próprios; e, R\$ 88.944,18 (oitenta e oito mil, novecentos e quarenta e quatro reais e dezoito centavos) financiamento concedido pela credora Caixa Econômica Federal - CEF, já qualificada. Do somatório dos valores a quantia R\$ 54.101,38 (cinquenta e quatro mil, cento e um reais e trinta e oito centavos) destina-se quitação do saldo devedor do contrato. Fortaleza, 19 de setembro de 2019. Eu, *Tais* Oficial do 6º Ofício de Registro de Imóveis subscrevo e assino.

R.05/41.138 - Pelo contrato referido na AV.03 desta matrícula, o imóvel objeto da presente matrícula foi constituído em **propriedade fiduciária**, na forma do artigo 23 da Lei 9.514/97, e transferida a sua propriedade resolúvel a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, com o escopo de garantia do financiamento por esta concedido ao devedor fiduciante

REGISTRO

41.138

FICHA

02

Cartório de Registro de Imóveis
da 6ª Zona da Comarca de Fortaleza
REGISTRO GERAL
Avenida Santos Dumont, 3060 - Loja 01
Telefone: (85) 3244.2604 / 3244.7686

JOAO PEDRO BORGES LIMA, já qualificado, pelo valor de R\$ 88.944,18 (oitenta e oito mil, novecentos e quarenta e quatro reais e dezoito centavos), a ser pago pelo devedor no prazo de 240 meses, sendo o encargo inicial total de R\$ 865,14 (oitocentos e sessenta e cinco reais e quatorze centavos), vencendo-se o primeiro encargo mensal em 23/08/2019, à taxa nominal de juros de 9,3396% ao ano, e taxa efetiva de 9.7500% ao ano, com opção pela taxa de juros nominal reduzida de 8,1858% ao ano, e taxa de juros efetiva reduzida de 8,5000% ao ano, consta no contrato o prazo de carência de 30 dias para efeito de intimação ao devedor fiduciante, e que para efeito de leilão (art. 24 VI, Lei nr. 9.514/97), foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), tudo nos termos do contrato supracitado. Fortaleza, 19 de setembro de 2019. Eu, *Tais* Oficial do 6º Ofício de Registro de Imóveis subscrevo e assino *Tais*

=====

AV.06/41.138 - Procede-se a esta averbação para constar que relativamente ao crédito referido no R.05 da presente matrícula, foi emitida uma **cédula de crédito imobiliário** de nr. 1.4444.1160059-4, Série 0719, comparecendo como instituição custodiante CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, e aceita pelo devedor JOAO PEDRO BORGES LIMA, já qualificado, nos termos do parágrafo 4º do art. 637, inciso VII do art. 19, da Lei nr. 10.931/04, no valor de R\$ 88.944,18 (oitenta e oito mil, novecentos e quarenta e quatro reais e dezoito centavos), emitida em 23/07/2019. Fortaleza, 19 de setembro de 2019. Eu, *Tais* Oficial do 6º Ofício de Registro de Imóveis subscrevo e assino *Tais*

=====

AV.07/41.138 - Procede-se a esta averbação amparado no artigo 213 inciso I alínea "a", da Lei 6.015/73, para constar que quando da abertura da matrícula deixou de ser mencionado o nr. da inscrição de IPTU, sendo: **723698-0**. Fortaleza, 19 de setembro de 2019. Eu, *Tais* Oficial do 6º Ofício de Registro de Imóveis subscrevo e assino *Tais*

Para fins do Art. 41 da Lei 8935/94, encerra-se

esta ficha que continua na nº *03*

Fortaleza, 06 / 10 / 2019

Ass: *[Assinatura]*
(Titular/Substituto)

41.138

CNM: 015750.2.0041138-79

03

REGISTRO GERAL

Av. Desembargador Moreira, 1300

Sl. 1002 SC, 10º andar, Torre Norte

Fones: (85) 3244.2604 / 3244.7686 / 3224.7155

CONTINUIDADE - Continuação histórica dos lançamentos referentes à Matrícula nr. 41.138, vindos da ficha nr. 02.

=====

AV.08/41.138 - RESULTADO DE INTIMAÇÃO - Prenotação nr. 214.344 de 03/07/2025. Pela Certidão de Registro nr. 787392, datada de 02 de setembro de 2025, do 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta Capital, acompanhada do Ofício nr. 604252/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, datado de 06 de agosto de 2025, expedido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF, já qualificada, e de planilha de encargos, que ficam arquivados neste Ofício, procede-se a esta averbação para constar que, em conformidade com o Art. 1.658, §§ 1º e 3º e Art. 1.661, § 1º do Provimento nr. 04/2023 da CGJ-CE, foi realizada a diligência para intimação de JOAO PEDRO BORGES LIMA, devedor fiduciante do imóvel objeto desta matrícula, para fins de cumprimento das obrigações contratuais relativas aos encargos vencidos e não pagos datados de 23/02/2025 à 23/07/2025, nos termos dos §§ 1º e 3º do artigo 26 da Lei Federal nr. 9.514/97, sendo atestado que o devedor foi notificado pessoalmente em data de 02 de setembro de 2025, o qual exarou sua nota de ciência no termo de ciência de notificação. Fortaleza, 06 de outubro de 2025. Eu, *Francisco de Sales Alcântara Passos*, Oficial do 6º Ofício de Registro de Imóveis subscrevo e assino.

Valor(es) referente(s) ao ato acima: 243,32. Selo(s) utilizado (s) no ato acima: ABS218243-I8K9.

=====

AV.09/41.138 - PUBLICIDADE DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Prenotação nr. 220.370 de 27/11/2025. Certifico que a Convenção de Condomínio do Empreendimento CONDOMÍNIO JARDIM DAS ROSAS foi registrada sob o nr. 1.238 do Livro 03 - Auxiliar, conforme AV.07 da Matrícula nr. 29.428, ambos deste Ofício. Fortaleza, 17 de dezembro de 2025. Eu, FRANCISCO DE SALES ALCÂNTARA PASSOS, Oficial do 6º Ofício de Registro de Imóveis subscrevo e assino *Francisco de Sales Alcântara Passos*.

Valor(es) referente(s) ao ato acima: Emolumentos R\$ 63,24, Fermoju R\$ 5,64, Selos R\$ 21,75, ISS R\$ 3,16, FAADEP R\$ 3,16, FRMMP R\$ 3,16, Total R\$100,11. Selo(s) utilizado (s) no ato acima: ABW385182-Q6P9.

=====

AV.10/41.138 - MUDANÇA DE BAIRRO - Prenotação nr. 220.370 de 27/11/2025. Pelo requerimento datado de 11 de dezembro de 2025, assinado digitalmente, acompanhado da Certidão Integrada de Informações Cadastrais, nr. CO0064795/2025, emitida pela Prefeitura de Fortaleza em data de 01/12/2025, que ficam arquivados neste Ofício, procede-se a esta averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula está situado no Bairro Pedras. Fortaleza, 17 de dezembro de 2025. Eu, FRANCISCO DE SALES ALCÂNTARA PASSOS, Oficial do 6º Ofício de Registro de Imóveis subscrevo e assino *Francisco de Sales Alcântara Passos*.

Valor(es) referente(s) ao ato acima: Emolumentos R\$ 63,24, Fermoju R\$ 5,64, Selos R\$ 21,75, ISS R\$ 3,16, FAADEP R\$ 3,16, FRMMP R\$ 3,16, Total R\$100,11. Selo(s) utilizado (s) no ato acima: ABW385183-I7P9.

=====

AV.11/41.138 - CANCELAMENTO DE CCI - Prenotação nr. 220.370 de 27/011/2025. Pelo requerimento datado de 24 de novembro de 2025, assinado digitalmente, que fica arquivado neste ofício, procede-se a esta averbação para constar que fica cancelada a cédula de crédito imobiliário referida na AV.06, relativa ao imóvel objeto da presente matrícula. Fortaleza, 17 de dezembro de 2025. Eu, FRANCISCO DE SALES ALCÂNTARA PASSOS, Oficial do 6º Ofício de Registro de Imóveis subscrevo e assino *Francisco de Sales Alcântara Passos*.

Valor(es) referente(s) ao ato acima: Emolumentos R\$ 63,24, Fermoju R\$ 5,64, Selos R\$ 21,75, ISS R\$ 3,16, FAADEP R\$ 3,16, FRMMP R\$ 3,16, Total R\$100,11. Selo(s) utilizado (s) no ato acima: ABW385184-H6P9.

=====

AV.12/41.138 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Prenotação nr. 220.370 de

MATRÍCULA

41.138

CNM: 015750.2.0041138-79

FOLHA

Nº 03

VERSO

CONTINUA NA FOLHA Nº

04

27/11/2025. Pelo requerimento referido na AV.11 da presente matrícula, a requerente CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, na qualidade de credora fiduciária, instruída com a notificação feita ao devedor fiduciante JOAO PEDRO BORGS LIMA, já qualificado, procede-se a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, nos termos do Art. 26, § 7º da Lei 9.514/97. Fortaleza, 17 de dezembro de 2025. Eu, FRANCISCO DE SALES ALCÂNTARA PASSOS, Oficial do 6º Ofício de Registro de Imóveis subscrevo e assino *Francisco de Sales Alcântara Passos*.

Valor(es) referente(s) ao ato acima: Emolumentos R\$ 4.154,82, Fermoju R\$ 214,85, Selos R\$ 64,88, ISS R\$ 207,75, FAADEP R\$ 207,75, FRMMP R\$ 207,75, Total R\$5.057,80. Selo(s) utilizado (s) no ato acima: ABW525399-P6Q9.

=====

AV.13/41.138 - CONSULTA DA DTI - Prenotação nr. 220.370 de 27/11/2025. Certifico que foi apresentada juntamente ao requerimento referido na AV.11 da presente matrícula, a Consulta da DTI nr. 24362/2025, emitida em 04/11/2025, com avaliação no valor de R\$ 170.060,00, paga em data de 06/11/2025, no valor de R\$ 3.401,20 (três mil, quatrocentos e um reais e vinte centavos), em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**. Fortaleza, 17 de dezembro de 2025. Eu, FRANCISCO DE SALES ALCÂNTARA PASSOS, Oficial do 6º Ofício de Registro de Imóveis subscrevo e assino *Francisco de Sales Alcântara Passos*.

Valor(es) referente(s) ao ato acima: Emolumentos R\$ 63,24, Fermoju R\$ 5,64, Selos R\$ 21,75, ISS R\$ 3,16, FAADEP R\$ 3,16, FRMMP R\$ 3,16, Total R\$100,11. Selo(s) utilizado (s) no ato acima: ABW385185-K9P9.

=====

6º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza - CE
Protocolo 220370

Certidão de inteiro teor, extraída nos termos do artigo 19, §1º, da Lei 6.015/73. Esta certidão possui validade de 30 dias, nos termos do art. 1.135 do Provimento nº 04/2023 da CGJ-CE e de 90 dias caso seja apresentada para fins de parcelamento do solo urbano ou incorporação imobiliária, conforme art. 1.502, §4º do Provimento nº 04/2023 da CGJ-CE. Certifico que a presente cópia contém todos os assentamentos lançados na ficha original do registro.

Fortaleza, 18/12/2025 13:24:32.

CUSTAS E EMOLUMENTOS INCIDENTES

Nº Atendimento	20251127000227
Total Emolumentos	4.407,78
Total Fermoju	237,41
Total Selos	151,88
Total ISS	220,39
Total FAADEP	220,39
Total FRMMP	220,39
Total	5.458,24

Base de Cálculo / Atos com Valor Declarado

Bem/Negócio 12: R\$ 170.060,00

Detalhamento da Cobrança / Listagem dos Cód. da tabela de emolumentos envolvidos

7009 / 7010 / 7013 / 7018 / 7020 / 7025

ASSINADO DIGITALMENTE

- () Francisco de Sales Alcântara Passos - Oficial
- () Taís Alcântara Braga - Substituta
- () Miracy Braga de Macedo Alcântara - Substituta
- () Israel da Silva Maia - Substituto
- () Juliete Gonçalves Alves - Escrevente Autorizada

Válido Somente com Selo de Autenticidade

A consulta dos selos deve ser realizada após 02 (dois) dias úteis da data da certidão, nos termos do art. 7º, § 2º da Resolução do Órgão Especial de nº 06/2019 do TJ/CE.



PODER JUDICIÁRIO
Estado do Ceará

Selo 04

ABW520811-O5M9



SELO DIGITAL DE AUTENTICIDADE

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



PODER JUDICIÁRIO
Estado do Ceará

Selo 12

ABW385182-Q6P9 ABW385183-I7P9
ABW385184-H6P9 ABW385185-K9P9



SELO DIGITAL DE AUTENTICIDADE

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



PODER JUDICIÁRIO
Estado do Ceará

Selo 13

ABW525399-P6Q9



SELO DIGITAL DE AUTENTICIDADE

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



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: WPJN2-2Q7RC-GYKJM-PBRF5

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

Israel Da Silva Maia (CPF 052.307.023-38)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/WPJN2-2Q7RC-GYKJM-PBRF5>

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

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