<h5>Consulte a autenticidade em: https://5rifortaleza-ce.sistemaasgard.com.br/#/validar-assinatura - J3GH-5S4F-AD7W-MTT8.</h5>

CNM: 015735.2.0017796-30

Registro de Imóveis da 5ª Zona

FORTALEZA – CEARÁ
Av. Barão de Studart, 330 Fone (85) 3219 5050

Monique Gurgel de Souza Coelho
OFICIALA REGISTRADORA

MATRÍCULA 17796
REGISTRO GERAL

Data 18/06/2014 | Ficha 1

Rubrica

IMÓVEL - A sala comercial de nº 418, tipo A, da TORRE 02, do empreendimento denominado DUETS OFFICE TOWERS, situado nesta Capital, na Rua Doutor Gilberto Studart, nº 55, Papicu, com uma Área privativa de 45,28m², Área de uso comum de 59,63m², Área real total de 104,91m² e Fração Ideal de 0,00177292885 do terreno onde se acha encravado o edifício, constituído pelos lotes 12 a 27, e partes dos lotes 11 e 28, da quadra 03, do Loteamento Nova Aldeota, medindo e limitando-se: ao Sul (frente), 100,00m com a Rua Dr. Gilberto Studart; ao Norte (fundos), 100,00m com a Rua Vilebaldo Aguiar; ao Leste (lado esquerdo), 80,00m com os lotes 01 a 10, 29 a 32, e partes dos lotes 11 e 28; ao Oeste (lado direito), 80,00m com a Av. Vicente Linhares, perfazendo uma área total de 8.000,00m². Cabe ao imóvel o direito ao uso de duas vagas de garagem. Inscrição na PMF nº 802.301-8.
PROPRIETÁRIA - FÚCSIA EMPREENDIMENTOS S/A., com sede na Av. Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº 5200, Edifício Miami, Bloco C, Conjunto 31 F-26, Jardim Morumbi, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.071.490/0001-91.
REGISTRO ANTERIOR - Matrícula nº 11.464 deste Cartório.

AV.01/17796 - PUBLICIDADE DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Procede-se a esta averbação para ficar consignado que o Empreendimento denominado Duets Office Towers, do qual a sala comercial objeto desta matrícula é parte integrante, foi submetido ao regime de condomínio, nos termos da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, e da Lei nº 10.406, de 10/01/2002, (Código Civil), conforme convenção registrada sob nº 1323, do Livro 3 - Registro Auxiliar, deste Cartório. Fortaleza, 18 de Junho de 2014. (Conforme Art. 1246 C.C.) //
Eu, Caroline Leandim Barroso, conferi. ////////////////////
Subscrevo, _____, oficial/substituto.

R.02/17796 - COMPRA E VENDA - Pela escritura pública de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária em garantia e outros pactos, datada de 20 de fevereiro de 2014, prenotada em 18/06/2014, sob nº 50.434, lavrada no 1º Ofício de Notas da Comarca da Comarca de Mulungu-Ce, às fls. 108/113, do Livro 16, a proprietária, FÚCSIA EMPREENDIMENTOS S/A., já qualificada, VENDEU o imóvel objeto desta matrícula à VIA CREDIT FOMENTO MERCANTIL LTDA, empresa de direito privado, com sede nesta Capital, na Av. Senador Virgílio Távora, nº 1701, Sala 1001, inscrita no CNPJ sob o nº 11.878.884/0001-06, pelo valor de R$ 314.589,26 (trezentos e quatorze mil, quinhentos e oitenta e nove reais e vinte e seis centavos), dos quais já foi pago, por conta do preço ajustado, corrigido pelos índices pactuados, o valor de R$ 97.083,97 (noventa e sete mil, oitenta e três reais e noventa e sete centavos), e o restante, ou seja, R$ 217.505,29 (duzentos e dezessete mil, quinhentos e cinco reais e vinte e nove centavos), a serem recebidos em 48 prestações mensais e sucessivas, no valor de R$ 5.727,75 (cinco mil, setecentos e vinte e sete reais e setenta e cinco centavos), já acrescidas de juros de 1,0% ao mês, calculados pela tabela price, vencendo-se a primeira em 20/03/2014. Fortaleza, 18 de Junho de 2014. (Conforme Art. 1246 C.C.) ////////////
Eu, Caroline Leandim Barroso, conferi. ////////////////////
Subscrevo, _____, oficial/substituto.

R.03/17796 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pela escritura pública referida no

Continua no verso

Documento assinado digitalmente por FRANCISCA HELOIZA SIEBRA DOS SANTOS (445.303.903-49)

Registro de Imóveis da 5ª Zona FORTALEZA – CEARÁ	Matrícula 17796	Ficha 1V

R.02, a adquirente, VIA CREDIT FOMENTO MERCANTIL LTDA, já qualificada, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel objeto desta matrícula à FÚCSIA EMPREENDIMENTOS S/A., já qualificada, para garantia do pagamento das prestações vincendas, bem como do cumprimento de todas as obrigações assumidas na escritura, sendo que, para venda em público leilão, o imóvel foi avaliado em R$ 314.589,26 (trezentos e quatorze mil, quinhentos e oitenta e nove reais e vinte e seis centavos). Para os fins previstos no artigo 26, § 2° da Lei n° 9.514/97, ficou estabelecido o prazo de carência de 30 (trinta) dias, contados do dia do vencimento da prestação vencida e não paga, constando do título multa e outras condições. Fortaleza, 18 de Junho de 2014. (Conforme Art. 1246 C.C.) ////////////////////////// Eu, Caroline Wanderley Barroso, conferi. ////////////////////// Subscrevo, _____, oficial/substituto.

AV.04/17796 - RETIFICAÇÃO DE COMPRA E VENDA - Pela escritura pública de retificação e ratificação, datada de 28 de novembro de 2014, prenotada em 12/01/2015, sob o n° 53.287, lavrada no 1° Ofício de Notas desta Capital, às fls. 255, do livro 145-F, as partes contratantes resolveram de comum acordo aditar a escritura que deu origem ao R.02 e R.03, com o objetivo de repactuar a forma de pagamento da dívida, tendo em vista que já foi pago à credora o valor de R$ 127.117,62 (cento e vinte e sete mil, cento e dezessete reais e sessenta e dois centavos), importando o saldo devedor, na data de 28/11/2014, em R$ 211.038,42 (duzentos e onze mil, trinta e oito reais e quarenta e dois centavos), que será pago da seguinte forma: 80 (oitenta) parcelas de R$ 3.844,88 (três mil, oitocentos e quarenta e quatro reais e oitenta e oito centavos), cada uma, já acrescida de juro de 1% (um por cento) ao mês, calculados pela Tabela Price, vencendo a primeira delas no dia 20/12/2014 e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Fortaleza, 12 de Janeiro de 2015. (Conforme Art. 1246 C.C.) // Eu, _____, conferi. ////////////////////// Subscrevo, _____, oficial/substituto.

AV.05/17796 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pelo instrumento particular, datado de 10 de abril de 2015, prenotado em 23/04/2015, sob o n° 54.602, apresentado e arquivado neste Cartório, assinado pela credora, Fúcsia Empreendimentos S/A, já qualificada, fica CANCELADA a alienação fiduciária referida no R.03 desta matrícula, para todos os fins de direito, voltando o imóvel ao regime normal de propriedade. Fortaleza, 19 de Maio de 2015. (Conforme Art. 1246 C.C.)
Eu, _____, conferi. MANUEL CÂNDIDO FILHO - SUBST.
Eu, _____, assinei. VICENTE MARCONI DE SOUZA COELHO - SUBST.

R.06/17796 - COMPRA E VENDA - Pela escritura pública de compra e venda, datada de 26 de maio de 2017, prenotada em 30/05/2017, sob n° 64.400, lavrada no Cartório Ximenes - 3° Tabelionato da Comarca de Caucaia-CE, às fls. 195/197, do Livro 118, a proprietária constante do R.02, VIA CREDIT FOMENTO MERCANTIL LTDA, já qualificada, VENDEU o imóvel objeto desta matrícula a BMJR PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS EIRELI, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta Capital, na Rua Dalva Rodrigues, n° 601, casa 07, de Lourdes, inscrita no CNPJ/MF n° 26.706.637/0001-91, pelo valor de R$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais). Fortaleza, 12 de Junho de 2017. (Conforme Art. 1246 C.C.) //////////////////////////////////////
Eu, _____, conferi. MANUEL CÂNDIDO FILHO - SUBST.
Eu, _____, assinei. MONTCHE GIRGEL DE SOUZA COELHO - TITULAR

R.07/17796 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pela Cédula de Crédito Bancário n°

Continua na Ficha N°: 02

Documento assinado digitalmente por FRANCISCA HELOIZA SIEBRA DOS SANTOS (445.303.903-49)

Consulte a autenticidade em: https://5rifortaleza-ce.sistemaasgard.com.br/#/validar-assinatura - J3GH-5S4F-AD7W-MTT8.

074653230011396, emitida em 30 de junho de 2017, prenotada em 14/07/2017, sob nº 65.076, apresentada pelas partes contratantes em 03 (três) vias, uma das quais fica arquivada neste Cartório, acompanhada de instrumento particular de rerratificação, datado de 25 de julho de 2017, a proprietária constante do R.06, BMJR PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS EIRELI, já qualificada, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel objeto desta matrícula, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2041 e 2235, CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, para garantia do pagamento de um empréstimo no valor de R$ 167.056,96 (cento e sessenta e sete mil, cinquenta e seis reais e noventa e seis centavos), bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, figurando como emitentes Rafael Cardoso Santos, empresário, identidade nº 96002287301-SSP-CE, CPF nº 634.165.813-34, e sua mulher Bruna de Almeida Sales Santos, administradora, identidade nº 99010533922-SSP-CE, CPF nº 008.467.543-80, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Dalva Rodrigues, nº 601, Casa 07, Praia do Futuro. A referida dívida será amortizada em 240 parcelas mensais, vencendo-se a primeira em 30 de julho de 2017, no valor de R$ 2.395,48 (dois mil, trezentos e noventa e cinco reais e quarenta e oito centavos), com juros remuneratórios efetivos de 1,32% ao mês e 17,04% ao ano, tendo o imóvel sido avaliado para fins de leilão em R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais). Para os fins previstos no artigo 26, § 2º da Lei nº 9.514/97, ficou estabelecido o prazo de carência de 60 dias, contados da data do vencimento da parcela vencida e não paga, constando do título multa e outras condições. Fortaleza, 22 de Agosto de 2017. (Conforme Art. 1246 C.C.) ////////////////////////////

Eu, ,conferi. MANUEL CÂNDIDO FILHO - SUBST.

Eu, ,assinei. VICENTE MARCONI DE SOUZA COELHO - SURST.

AV.08/17796 - APRESENTAÇÃO DE CERTIDÕES - Relativamente à alienação fiduciária de que trata o R.07 desta matrícula, procede-se a esta averbação para ficar consignado que foram apresentadas e arquivadas nesta Serventia, as seguintes certidões: a certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União, nº 3979.C63B.7132.1510, emitida em 26/06/2017; a certidão negativa de débitos trabalhistas, nº 133708366/2017, emitida em 19/07/2017, ambas em nome de BMJR Participação e Administração de Imóveis Eireli; e a certidão atualizada do imóvel objeto desta matrícula, emitida por esta Serventia em 27/07/2017. Fortaleza, 22 de Agosto de 2017. (Conforme Art. 1246 C.C.) //////////

Eu, ,conferi. MANUEL CÂNDIDO FILHO - SUBST.

Eu, ,assinei. VICENTE MARCONI DE SOUZA COELHO - SURST.

TERMO DE ENCERRAMENTO
Declaro encerrada a presente FICHA Nº 2 que terá continuidade na FICHA Nº 3 desta matrícula, em virtude da alteração no padrão de formatação das fichas das matrículas.
Fortaleza (CE) 13/03/2025

Titular/Substituto/Escrevente Autorizado
5º Ofício de Registro de Imóveis

Continua no verso

<h5>Consulte a autenticidade em: https://5rifortaleza-ce.sistemaasgard.com.br/#/validar-assinatura - J3GH-5S4F-AD7W-MTT8.</h5>

Documento assinado digitalmente por FRANCISCA HELOIZA SIEBRA DOS SANTOS (445.303.903-49)

AV.9-17.796 - NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL - Protocolo nº 107.418, em 13/12/2024. Certidões Notificação Registro nºs 783081, 783079 e 783080, datadas de 21 de janeiro de 2025, emitidas pelo Cartório Morais Correia - 4º Ofício de Notas e 2º RTDPJ desta Capital, apresentadas e arquivadas nesta Serventia, procede-se a esta averbação, de acordo com o que determinam os artigos 1.663 e 1.668 do provimento 04/2023-CGJ-CE, para constar que foi realizada na data de 21/01/2025, a intimação da devedora BMJR Participação e Administração de Imóveis Eireli, Rafael Cardoso Santos e Bruna de Almeida Sales Santos, para fins de cumprimento das obrigações contratuais decorrentes da alienação fiduciária de que trata o R.07 desta matrícula, relativas aos encargos vencidos e não pagos referentes às parcelas vencidas de 30/09/2024 a 30/11/2024, nos termos dos §§ 1º e 3º do art. 26 da Lei 9.514/97, tendo sido atestado no referido registro que a devedora foi notificada na pessoa de seu representante, Rafael Cardoso Santos, o qual exarou sua nota de ciente no termo de ciência de notificação, e os emitentes Rafael Cardoso Santos e Bruna de Almeida Sales Santos, foram notificados pessoalmente, os quais exararam suas notas de ciente nos termos de ciência de notificação. Fortaleza, 13 de março de 2025. (Conforme Art. 1246 C.C.).///

Eu, _____, conferi. MANUEL CÂNDIDO FILHO - SUBST.

Eu, _____, assinei. MONIQUE GURGEL DE SOUZA COELHO - TITULAR

AV.10-17.796 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Protocolo nº 109.208, em 26/03/2025. Nos termos do requerimento datado de 26 de março de 2025, apresentado e arquivado nesta Serventia, procede-se a esta averbação para ficar consignada a consolidação da propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome do credor fiduciário, BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, já qualificado, nos termos do art. 26, § 7º, da Lei nº 9.514/97, alterado pela Lei nº 10.931/2004, tendo em vista que decorreu o prazo para pagamento do débito referido na Av.09, sem que o mesmo tenha sido purgado. Fortaleza, 03 de abril de 2025. (Conforme Art. 1246 C.C.).///

Eu, _____, conferi. Márcia M. B. Morais - Escr. Autorizada

Eu, _____, assinei. MONIQUE GURGEL DE SOUZA COELHO - TITULAR

AV.11-17.796 - PUBLICIDADE DE ITBI - Protocolo nº 109.208, em 26/03/2025. Relativamente à consolidação de propriedade de que trata a Av.10 desta matrícula, foi apresentado e arquivado neste Cartório o relatório de consulta da DTI nº 5674/2025, no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais), pago em 25/03/2025. Fortaleza, 03 de abril de 2025. (Conforme Art. 1246 C.C.).///

Eu, _____, conferi. Márcia M. B. Morais - Escr Autorizada

Eu, _____, assinei. MONIQUE GURGEL DE SOUZA COELHO - TITULAR

Continua no verso

<h5>Consulte a autenticidade em: https://5rifortaleza-ce.sistemaasgard.com.br/#/validar-assinatura - J3GH-5S4F-AD7W-MTT8.</h5>

Documento assinado digitalmente por FRANCISCA HELOIZA SIEBRA DOS SANTOS (445.303.903-49)

Certifico que, pratiquei o(s) ato(s) solicitado(s), R.10, AV.11, e que a presente cópia emitida de acordo com o Art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73, é a reprodução fiel da MATRÍCULA n° 17.796.
Fortaleza (CE), 03/04/2025

ASSINADO DIGITALMENTE.

Titular/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a)
5º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza-Ce.

Para consulta dos selos no site https://selodigital.tjce.jus.br/portal nos termos do Art. 7º, parágrafo 2º da Resolução do Órgão Especial de nº 06/2019 do TJ/CE o usuário deverá aguardar 02 (dois) dias úteis da data da certidão.

( ) Monique Gurgel de Souza Coelho - Oficiala Titular; ( ) Monique Gurgel Barreira Porto - Substituta;
( ) Manuel Cândido Filho - Substituto; ( ) Thiago Alexandre Cavalcante Pinto - Substituto;
( ) Pablo Cavalcante e Silva - Substituto; ( ) Ana Cristina Pegado de Araújo - Escrevente Autorizada;
( ) Marcus Venicius Alencar de Medeiros - Escrevente Autorizado;
(X) Francisca Heloiza Siebra dos Santos - Escrevente Autorizada.
VÁLIDA SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE.

PODER JUDICIÁRIO
Estado do Ceará
SELO DIGITAL DE AUTENTICIDADE
Consulte a validade do selo digital em selodigital.tjce.jus.br/portal
SELO TIPO: 04-CERTIDÃO
ABM788389-G8N9

PODER JUDICIÁRIO
Estado do Ceará
SELO DIGITAL DE AUTENTICIDADE
Consulte a validade do selo digital em selodigital.tjce.jus.br/portal
SELO TIPO: 13-REGISTRO DE IMÓVEIS
ABM208614-E6U9

PODER JUDICIÁRIO
Estado do Ceará
SELO DIGITAL DE AUTENTICIDADE
Consulte a validade do selo digital em selodigital.tjce.jus.br/portal
SELO TIPO: 12-AVERBAÇÕES E REGISTRO DE PACTO ANTENUPCIAL
ABH936434-L5K9

Continuação da matrícula 17.796
Ref. Solicitação 109208.

CUSTAS DE EMOLUMENTOS INCIDENTES	
N° do atendimento	20250326000132
Total Emolumentos:	R$ 4.225,58
Total Fermoju:	R$ 223,32
Total Selo:	R$ 86,63
Total ISS:	R$ 211,29
Total FAADEP:	R$ 211,29
Total FRMMP:	R$ 211,29
Valor Total:	R$ 5.169,40

Base de Cálculo/Atos com Valor Declarado	
Bem/Negócio 1	R$ 400.000,00

Detalhamento da cobrança/Listagem dos códigos da tabela de emolumentos envolvidos
Códigos: 7010, 7013, 7025, 7018, 7009 e 7020

Documento assinado digitalmente por FRANCISCA HELOIZA SIEBRA DOS SANTOS (445.303.903-49)

<h5>Consulte a autenticidade em: https://5rifortaleza-ce.sistemaasgard.com.br/#/validar-assinatura - J3GH-5S4F-AD7W-MTT8.</h5>