



Valide aqui
este documento

CNM: 015669.2.0082453-92

<p>Registro de Imóveis da 2ª Zona</p> <p>COMARCA DE FORTALEZA - CEARÁ Rua Dr. José Lourenço, Nº. 870 - 1º Andar Fone (085) 3052-1900 - Fax: (085) 3052-1911</p> <p>Ana Teresa Araújo Mello Fiuza - Oficiala Margarete Moreira Maciel - Substituta</p>	<p>MATRÍCULA</p> <p>REGISTRO GERAL</p> <p>82453</p>
	<p>Data 22/12/2009</p> <p>Ficha 1</p>
	<p>Rubrica <i>M. Moreira</i></p>

IMÓVEL - Um apartamento de nº 300, tipo A, localizado no 3º pavimento do EDIFÍCIO AGRA, situado nesta Capital, na Rua Dr. Tomaz Pompeu, nº 325, Meireles, com uma área privativa de 217,60m², área comum de 113,32m², área total de 330,92m², com direito as vagas de garagem cobertas, de nºs T-15, T-16 e T-23 no térreo, e um depósito individual de nº 17 no térreo, e com uma fração ideal de 30/542 do terreno de forma regular onde se acha encravado o referido edifício, medindo 28,60m de frente por 45,00m de fundos, perfazendo uma área total de 1.287,00m², constituído pelos lotes 01 e 02 e parte do lote 03 da quadra B, limitando-se: AO SUL (frente), com a Rua Dr. Tomaz Pompeu; AO NORTE (fundos), com o prédio nº 280 da Rua Antonele Bezerra, de propriedade do Município de Fortaleza; e AO POENTE (lado direito), com o prédio de apartamentos da Rua Dr. Tomaz Pompeu nº 289; e AO NASCENTE (lado esquerdo), com o edifício residencial Reis Magos da Rua Dr. Tomaz Pompeu nº 345, de propriedade de Paulo Mindelle e outros, antes parte do lote 03, de propriedade de Maria de Castro Lima. Sendo as partes oriundas das Matrículas de nºs 66.814 e 72.517, deste Cartório, foreiro a Cândido da Silveira e Noeme Monte Quixadá. Inscrição / PMF nº 667359-7. PROPRIETÁRIA - POTENZA CONSTRUÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta Capital, na Rua José Vilar, nº 01, Meireles, inscrita no CNPJ sob o nº 02.732.328/0001-28. REGISTRO ANTERIOR - R.03 da Matrícula de nº 74.423, deste Ofício Imobiliário.

R.01/82453 - DAÇÃO EM PAGAMENTO - Nos termos da Escritura Pública de Dação em Pagamento, datada de 07 de Agosto de 2009, lavrada em notas do Cartório Alexandre Rolim, desta capital, às fls.192/195 do livro 107-F, prenotada em 03/12/2009 sob o nº 214211, a proprietária já qualificada, transferiu a título de dação em pagamento o imóvel objeto da presente matrícula, a JOÃO CARLOS BRASIL GONDIM, brasileiro, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº 440.957.243-15, casado sob o regime da separação total de bens após o advento da Lei nº 6.515/77 com LORENA COUTO FILOMENO FERREIRA GOMES GONDIM, brasileira, dentista, inscrita no CPF/MF sob o nº 640.088.603-63, residentes e domiciliados nesta capital, pelo valor de R\$ 575.000,00 (quinhentos e setenta e cinco mil reais); que pelo preço certo e ajustado de R\$ 470.000,00, sendo R\$ 356.986,00, pagos, pelo Outorgado em moeda corrente anteriormente para a Anuente Cedente, do que dá quitação, e mais R\$ 113.014,00, a serem pagos em 11 (onze) parcelas iguais de R\$ 10.274,00, cada uma, mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 30/08/2009 e as demais todo dia 30 (trinta) dos meses subsequentes, todas corrigidas pelo INPC-IBGE; compareceu ao ato na qualidade de anuente, Antônia Lúcia de Oliveira Correia Queiroz, qualificada na escritura. Fortaleza, 22 de Dezembro de 2009. (Conforme Art. 1246 C.C.) // Eu, *Gilviana reflexis Genu da Silva*, conferi. // Subcrevo, *João Carlos Brasil Gondim*, oficial/substituto.

R.02/82453 - HIPOTECA - Nos termos da Escritura Pública referida no R.01, o imóvel objeto desta matrícula foi HIPOTECADO em garantia da dívida acima mencionada à, ANTÔNIA LUCIA DE OLIVEIRA CORREIA QUEIROZ, brasileira, separada judicialmente, médica, inscrita no CPF/MF sob o nº 209.553.323-20, residente e domiciliada nesta capital, na Av.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LMEC7-R5NQ7-XUX3U-F7P4G>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

CNM: 015669.2.0082453-92

Registro de Imóveis da 2ª Zona COMARCA DE FORTALEZA - CEARÁ	Matrícula 82453	Ficha 1
---	--------------------	------------

Antonio Justa, nº 3435, Aptº 102, Meireles. Fortaleza, 22 de Dezembro de 2009. (Conforme Art. 1246 C.C.) // Eu, Roberto das Neves Gomes de Melo, conferi. // Subcrevo, Roberto das Neves Gomes de Melo, oficial/substituto.

AV.03/82453 - PUBLICIDADE DO PACTO - Procedê-se a esta averbação, para constar que o pacto antenupcial do casal: João Carlos Brasil Gondim e Lorena Couto Filomeno Ferreira Gomes Gondim, encontra-se devidamente registrado no Livro 3-Auxiliar sob o nº 2.624, do Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Zona, desta Capital. Fortaleza, 22 de Dezembro de 2009. (Conforme Art. 1246 C.C.) / Eu, Roberto das Neves Gomes de Melo, conferi. // Subcrevo, Roberto das Neves Gomes de Melo, oficial/substituto.

AV.04/82453 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Procedê-se a esta averbação, conforme autorização da credora, apresentada e arquivada neste Ofício Imobiliário, prenotada em 25/07/2013 sob o nº 245251, para constar que FICA CANCELADA a hipoteca de que trata o R.02, desta matrícula. Fortaleza, 09 de Agosto de 2013. (Conforme Art. 1246 C.C.) // Eu, Cláudio Alves dos Santos, conferi. // Subcrevo, Roberto das Neves Gomes de Melo, oficial/substituto.

R.05/82453 - COMPRA E VENDA - Procedê-se a este registro para constar que o proprietário, já qualificado, vendeu o imóvel objeto da presente matrícula a VICTOR AGUIAR BAYMA, brasileiro, empresário, inscrito no CPF sob o nº 970.427.903-59, casado sob o regime da separação total de bens após o advento da Lei nº 6.515/77, com VIVIANE PINHEIRO GOYANNA BAYMA, brasileira, administradora, inscrita no CPF sob o nº 676.872.453-34, residentes e domiciliados nesta capital, na Rua Thomaz Pompeu, nº 325, aptº 300, bairro Meireles, pelo valor de R\$ 950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais), sendo R\$ 195.000,00 referente aos recursos próprios; e R\$ 755.000,00 mediante financiamento. Este ato foi praticado nos termos do contrato de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no sistema financeiro da habitação (SFH), nº 1.4444.1280047-3, datado de 10 de junho de 2020, prenotado em 15/06/2020 sob o nº 309894, assinado pelas partes contratantes em 03 (três) vias, uma das quais ficou arquivada neste ofício imobiliário. Em cumprimento ao art. 14 do Provimento 39/2014 do CNJ foi realizada consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens e verificou-se que para os CPFs de todas as partes referidas neste ato não foi encontrada qualquer ocorrência. Fortaleza, 24 de julho de 2020. (Conforme Art. 1246 C.C.) // Eu, Antonio Justa, conferi. // Subcrevo, Roberto das Neves Gomes de Melo, oficial/substituto.

R.06/82453 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Procedê-se a este registro para constar que o proprietário referido no R.05 transferiu em alienação fiduciária a propriedade resolúvel do imóvel objeto da presente matrícula, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20/11/97, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, lotes 03 e 04, quadra 04, Brasília - DF. Esta alienação se dá como forma de garantia do pagamento de uma dívida no valor de R\$ 755.000,00 (setecentos e cinquenta e cinco mil reais), a ser amortizada pelo devedor no prazo de 360 meses. As taxas de juros contratadas correspondem a 4,9500% ao ano efetiva e 4,8411% ao ano nominal. O valor total do encargo mensal na data de assinatura do contrato é

Continua na Ficha No. 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LMEC7-R5NQ7-XUX3U-F7P4G>



Valide aqui
este documento

Registro de Imóveis da 2ª Zona FORTALEZA - CEARÁ	Matrícula 82453	Ficha 02
--	-----------------	----------

EM BRANCO
Registro de Imóveis da 2ª Zona

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LMEC7-R5NQ7-XUX3U-F7P4G>

Continua na Ficha No: 03

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LMEC7-R5NQ7-XUX3U-F7P4G>

Registro de Imóveis da 2ª Zona FORTALEZA - CEARÁ	Matrícula 015669.2.0082453-92	Ficha 03
--	----------------------------------	-------------

CONTINUIDADE - Continuação histórica dos lançamentos referentes à Matrícula No.015669.2.0082453-92, vindos da ficha N°02 . //

AV.09/015669.2.0082453-92 - SOLICITAÇÃO DE INTIMAÇÃO - Procede-se a esta averbação para constar que foi solicitada a intimação do devedor fiduciante do imóvel objeto desta matrícula, para fins de cumprimento das obrigações contratuais relativas aos encargos vencidos e não pagos de n°s 36 a 39. Este ato foi praticado nos termos do § 1º do art. 26 da Lei n° 9.514/97 e conforme ofício da credora fiduciária, Caixa Econômica Federal, já qualificada, apresentado em via eletrônica, que fica arquivado nesta Serventia, prenotado em 21/09/2023 sob o n° 338402, em conformidade com o artigo 1.660 do provimento 04/2023 - CGJ/CE. Fortaleza, 31 de outubro de 2023. (Conforme Art. 1246 C.C.) //
Eu, Bruno Monteiro de Freitas, conferi. //
Subscrevo, Sara Barbosa Alves, oficial/substituto.

AV.10/015669.2.0082453-92 - CANCELAMENTO DE PROCEDIMENTO DE INTIMAÇÃO - Procede-se a esta averbação para constar que foi solicitada a intimação do devedor fiduciante do imóvel objeto desta matrícula, para fins de cumprimento das obrigações contratuais relativas aos encargos vencidos e não pagos de n°s 36 a 39, tendo sido posteriormente finalizado o referido procedimento pela credora fiduciária, através do Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado - SAEC em 17/10/2023, por interesse da credora. Este ato foi praticado conforme ofício da credora fiduciária, Caixa Econômica Federal, já qualificada, e documentos apresentados em via eletrônica, que ficam arquivados nesta Serventia, prenotados em 21/09/2023 sob o n° 338402, em conformidade com o artigo 1.660 do provimento 04/2023 - CGJ/CE. Fortaleza, 31 de outubro de 2023. (Conforme Art. 1246 C.C.) //
Eu, Bruno Monteiro de Freitas, conferi. //
Subscrevo, Sara Barbosa Alves, oficial/substituto.

AV.11/015669.2.0082453-92 - REALIZAÇÃO DE INTIMAÇÃO - Procede-se a esta averbação para constar que foi realizada na data de 15/04/2025 a intimação de Victor Aguiar Bayma, devedor fiduciante do imóvel objeto desta matrícula, para fins de cumprimento das obrigações contratuais relativas aos encargos vencidos e não pagos desde 10/12/2024 a 10/03/2025. Este ato foi praticado nos termos dos §§ 1º e 3º do art. 26 da Lei n° 9.514/97 e conforme registro n° 784487 do 4º Ofício de Notas - 2º RTDPJ desta capital - Cartório Moraes Correia, apresentado em via eletrônica, que fica arquivado nesta Serventia, prenotado em 24/03/2025 sob o n° 353016, em conformidade com o artigo 1.660, § 1º do Provimento 04/2023 da CGJ/CE, sendo atestado no referido registro que o devedor foi notificado por hora certa, de acordo com o artigo 1.663 e 1.666 do provimento 04/2023 da CCJ/CE, na pessoa de Maria Elisângela, que declarou ser secretária no referido registro, recebendo a contrafé a notificação para posterior entrega ao notificado. Fortaleza, 14 de maio de 2025. (Conforme Art. 1246 C.C.) //
Eu, Margarete Moreira Muckel, conferi. //
Subscrevo, Margarete Moreira Muckel, oficial/substituto.

Para fins do Art. 41 da Lei 8935/94, encerra-se esta ficha que continua na n° 04
Fortaleza - CE, 15/01/2026
Ass: Margarete Moreira Muckel
Oficial / Substituto

Margarete Moreira Muckel
Substituta



Valide aqui
este documento

Registro de Imóveis da 2ª Zona FORTALEZA - CEARÁ	Matricula 015669.2.0082453-92	Ficha 03
--	-------------------------------	----------

EM BRANCO
Registro de Imóveis da 2ª Zona

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LMEC7-R5NQ7-XUX3U-F7P4G>

Continua na Ficha No: 04

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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






Valide aqui
este documento

Registro de Imóveis da 2ª Zona FORTALEZA - CEARÁ	Matrícula 015669.2.0082453-92	Ficha 4
--	----------------------------------	------------

Continuação da certidão da Matrícula (CNM) nº 015669.2.0082453-92, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE, cujo último ato é AV.15, datada de 25 de Maio de 2026. Busca nos arquivos de expediente judicial, 14:27:39 26/05/2026. Busca na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, 14:27:39 26/05/2026.

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CERTIDÃO	CUSTAS DE EMOLUMENTOS INCIDENTES
Certifico que a presente cópia contém todos os assentamentos lançados na ficha original da matrícula nº 015669.2.0082453-92. Fortaleza, 26 de maio de 2026.	Nº do atendimento 20260514000040
ASSINADO DIGITALMENTE	Total Emolumentos: R\$ 4.436,41
Titular/Substituto(s)/Escrivente(s)	Total Fermoju: R\$ 239,55
Alessandra da Silva Martins	Total Selo: R\$ 91,66
	Total ISS: R\$ 221,81
	Total FAADEP: R\$ 221,81
	Total FRMMP: R\$ 221,81
	Valor Total: R\$ 5.433,05
O prazo para remessa dos dados ao Tribunal de Justiça do Ceará é de dois dias úteis, conforme art.º 7º §2º da resolução do órgão especial do TJCE nº 06/2019.	Base de Cálculo/Atos com Valor Declarado
	Bem/Negócio 1 R\$ 1.548.310,00
	Detalhamento da cobrança/Listagem dos códigos da tabela de emolumentos envolvidos
	Códigos: 7010, 7013, 5023, 7025, 7018, 7009 e 7020
	CERTIDÃO VÁLIDA, SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE, POR 30 (TRINTA) DIAS, CONFORME ART. 1.135, DO PROV. 04/2023 CGJCE, EXCETO PARA FINS DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E PARCELAMENTO DO SOLO URBANO, CUJA VALIDADE É DE 90 (NOVENTA) DIAS, CONFORME ART. 1.502, § 4º DO PROV. 04/2023 CGJCE.

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

ACC948531-K3H9

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

ACC951221-D4L9

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

ACC951621-I9L9

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LMEC7-R5NQ7-XUX3U-F7P4G>