



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA

TABELIONATO DE NOTAS, PROTESTO DE TÍTULOS, REGISTRO CIVIL
DAS PESSOAS JURÍDICAS, REGISTRO DE IMÓVEIS, REGISTRO
TÍTULOS E DOCUMENTOS

TABELIÃ: MARIA IVONI PEREIRA DE SÁ
SUBSTITUTO: FÁBIO JOSE GONDIM PEREIRA

RUA VIRGÍLIO COELHO, 333 - CENTRO
AQUIRAZ/CE - CEP:61.700-000

FONE: (085) 3361-1186 / WHATSSAP: (85) 3361-1320

CNM: 017889.2.0010719-08

MATRÍCULA

10719

Data: 30/05/2021

Livro: 2

Ficha 1

Rubrica:

IMÓVEL: LOTE 56A: UM TERRENO situado no lugar **PATACAS, ARAÇÁ, E CABORÉ**, distrito de **TAPERA**, Município de **Aquiraz - Estado do Ceará**, no Loteamento **CELEBRATION**, constituído por parte do lote 28 da quadra **E10**, localizado no lado ímpar da Via Local **E10 - SDO**, fazendo esquina pelo lado direito (Oeste) com a Via Local **E02 - SDO**, de formato irregular, com **área total de 218,00m2**, medindo e extremando: **AO SUL (frente)**, por onde mede 10,82m, em dois segmentos: o primeiro medindo 5,50m e o segundo medindo 5,32m, ambos os segmentos extremando com a dita Via Local **E10 - SDO**; **AO OESTE (lado direito)**, por onde mede 21,00m, extremando com a Via Local **E02 - SDO**; **AO NORTE (fundos)**, por onde mede 9,00m, extremando com o lote 01A (parte do lote 01 da mesma quadra) de propriedade de **SG Desenvolvimento Urbanístico e Imobiliário Ltda**; e, **AO LESTE (lado esquerdo)**, por onde mede 25,00m, extremando com o lote 55A (parte do lote 28 da mesma quadra) de propriedade da **SG Desenvolvimento Urbanístico e Imobiliário Ltda**, cadastrado na **PMA** sob o n° **212857**. **PROPRIETÁRIA: SG DESENVOLVIMENTO URBANÍSTICO E IMOBILIÁRIO LTDA**, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o n° **18.519.733/0001-00**, registrada na Junta Comercial do Estado do Ceará - **JUCEC** sob o **NIRE** n° **2320155446-1**, por despacho datado de **19/07/2013**, com sede na **Avenida Desembargador Moreira, n° 760, Sala 912, Edifício Centurion, Bairro Meireles - Fortaleza-Ceará, CEP: 60170-000**. **TÍTULO AQUISITIVO: R-01** da Matrícula n° **8163** (livro **02**), deste Registro (Imobiliário, em maior porção. *Maria Ivoni Pereira de Sá* Oficial//////////

Av. 01/10719 - AVERBAÇÃO - Prenotado em 30/05/2022 sob o n° 11151. A presente matrícula foi aberta em virtude do desmembramento do imóvel objeto da **Matrícula n° 8163**, Livro **02**, deste Serviço Registral, que para tanto me foram apresentados os seguintes documentos: **01) Requerimento firmado pela proprietária SG DESENVOLVIMENTO URBANÍSTICO E IMOBILIÁRIO LTDA**, datado de **29/03/2022**; **02) Planta Planimétrica, Memorial Descritivo e ART n° CE20220935217**, datados de **08/02/2022** e **10/02/2022**, respectivamente, firmados por **Levy Sarmiento de Matos - Engenheiro Civil - RNP: 0613984641** e pela representante da proprietária **SG Desenvolvimento Urbanístico e Imobiliário Ltda**; e, **03) Certidão de Desmembramento n° 1706/2021, Processo: 594/2022DS**, expedida pela Prefeitura Municipal de **Aquiraz**, em **23/03/2022**, firmada por **José Humberto Beserra Lima Filho - Secretário de Meio Ambiente, Urbanismo, Desenvolvimento Agrário e Recursos Hídricos** e **Liduíno Bernardo de Castro - Fiscal de Obras e Posturas - Matrícula n° 086356-2**, que ficam arquivados neste Cartório. **Prenotado em 30/05/2022, sob o n° 11151, às Folhas 074 do Livro 01-C.** . Certifico que as custas a seguir discriminadas representam a totalidade dos atos praticados, inclusive os atos praticados na presente matrícula, sendo: **Atendimento n° 20220406000040** com as seguintes custas: **Emolumentos:**



CARTORIO DE 3º OFICIO DA SEDE DA COMARCA DE AQUIRAZ
AQUIRAZ - CE

CNM: 017889.2.0010719-08

Ficha: 1v

MATRÍCULA: 10719

R\$ 360,89 - FERMOJU: R\$ 28,59 - Selos: R\$ 28,67 - FAADEP: R\$ 18,04 - FRMMP: R\$ 18,04 - Selos Aplicados: AAN615253-H5T9 - Tipo 12; AAN655223-I7Q9 - Tipo 4; AAN455795-I4L9 - Tipo 1. AQUIRAZ, 30 de maio de 2022. Eu, Maria Ivoni Pereira de Sá, MARIA IVONI PEREIRA DE SÁ, TITULAR, a digitei, conferi, assinei e dou fé. //////////////////////////////////

R. 02/10719 - REGISTRO - Prenotado em 04/10/2023 sob o nº 13267. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - A proprietária SG DESENVOLVIMENTO URBANÍSTICO E IMOBILIÁRIO LTDA, apresentou o pedido de registro de incorporação imobiliária de casa isolada, a ser construída no terreno objeto desta matrícula em conformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Aquiraz-Ceará, havendo depositado neste serviço registral o memorial descritivo, planta, quadros da NBR, projetos e demais documentos exigidos pelas alíneas "A" a "P" do art. 32 e art. 68 da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964. A casa isolada será construída no LOTE 56A da quadra E10 do Loteamento CELEBRATION, situado no lugar PATACAS, ARAÇÁ, E CABORÉ, distrito de TAPERA, Município de Aquiraz - Estado do Ceará, e terá uma área total construída de 96,16m², composta de varanda, sala, cozinha, área de serviço, circulação, estar íntimo, 03 (três) quartos (sendo um deles suíte) e 03 (três) banheiros, cabendo 01 (uma) vaga descoberta para estacionamento de 01 (um) veículo médio de passeio, localizada na parte frontal do lote. A casa isolada será duplex (02 pavimentos), totalizando uma área construída de 96,16m². Descrição de áreas: Quadra: E10, Lote: 56A, Área do Lote: 218,00m², Matrícula: 10719, Área Privativa Coberta: 96,16m²; Área Privativa Descoberta: 167,45m²; Área Total Privativa: 263,61m²; Fração Ideal: 1,00. VALOR GLOBAL DA CONSTRUÇÃO: O valor Global da construção é de R\$ 192.235,44 (cento e noventa e dois mil, duzentos e trinta e cinco reais e quarenta e quatro centavos), tomando-se como base os custos unitários básicos do SINDUSCON - CE para o mês de junho de 2023 (nos termos do inciso III, art. 53 c/c art. 54 da Lei 4.591/64). PRAZO DE CARÊNCIA PARA FINS DE INCORPORAÇÃO - Não estará sujeita ao Regime de Carência. Os documentos que deram origem ao presente registro ficam arquivados neste serviço registral, tendo sido o projeto da edificação aprovado pela Prefeitura Municipal de Aquiraz - Ceará, conforme Alvará de Construção - Licença nº 3424/2023, Processo nº 41222022/AL, Obra nº 3741, datado de 30 de março de 2023, com validade até 30 de março de 2025, firmado por José Humberto Beserra Lima Filho - Secretário de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano e Ana Karina Augusto Macedo - Arquiteta e Urbanista - Analista de Projetos - Matrícula 178418-8; Licença de Instalação nº 162/2023, Processo nº 41372022/LI, Parecer Técnico: 038/2023, emitida em 13/09/2023, Validade: 05/09/2025. Prenotado em 04/10/2023, sob o nº 13267 às Folhas 167V do Livro 01-C. AQUIRAZ, 31 de outubro de 2023. Eu, Maria Ivoni Pereira de Sá, MARIA IVONI PEREIRA DE SÁ, TITULAR, a digitei, conferi, assinei e dou fé. //////////////////////////////////

Av. 03/10719 - AVERBAÇÃO - Prenotado em 04/10/2023 sob o nº 13267. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Procedo a esta averbação, nos termos do requerimento a mim dirigido pela incorporadora SG DESENVOLVIMENTO URBANÍSTICO E IMOBILIÁRIO LTDA, já acima qualificada, datado de 14/09/2023, que a Incorporação registrada no R-02 acima, foi submetido ao regime do Patrimônio de Afetação, regulamentado pelo Art. 31-A e seguintes da Lei 4.591 de 16.12.1964,



MATRÍCULA: 10719

com alterações introduzidas pela Lei 10.931 de 02/08/2004. Certifico que as custas a seguir discriminadas representam a totalidade dos atos praticados, inclusive os atos praticados na presente matrícula, sendo: Atendimento nº 20231004000073 com as seguintes custas: Emolumentos: R\$ 1.197,23 - FERMOJU: R\$ 106,88 - Selos: R\$ 78,90 - FAADEP: R\$ 98,12 - FRMMP: R\$ 98,12 - Selos Aplicados: AAY804419-N8S9 - Tipo 4; AAY787483-P9W9 - Tipo 12; AAY837899-R3X9 - Tipo 13. AQUIRAZ, 31 de outubro de 2023. Eu, *Maria Humberto Lima Filho*, MARIA IVONI PEREIRA DE SÁ, TITULAR, a digitei, conferi, assinei e dou fé. //////////////////////////////////////

Av. 04/10719 - AVERBAÇÃO - Prenotado em 01/11/2023 sob o nº 13411. **AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO** - Procedo a esta averbação em atendimento ao requerimento a mim dirigido pela proprietária, datado de 30 de outubro de 2023, para constar que no terreno objeto desta matrícula, foi construída uma casa, localizada na Via Local E10 - SDO, nº 4132, com uma área de 96,16m², conforme HABITE-SE nº 338/2023, Licença de Obra: 3424/2023; Processo nº 24122023/HA, vinculado ao Processo: 41222022/AL, Obra: 3741, expedido pela Prefeitura Municipal de Aquiraz - Ceará - Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano, em 23/10/2023, firmado por José Humberto Beserra Lima Filho - Secretário de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano. Prenotado em 01/11/2023, sob o nº 13411, às Folhas 174 do Livro 01-C. AQUIRAZ, 14 de novembro de 2023. Eu, *Maria Humberto Lima Filho*, MARIA IVONI PEREIRA DE SÁ, TITULAR, a digitei, conferi, assinei e dou fé. //////////////////////////////////////

Av. 05/10719 - AVERBAÇÃO - Prenotado em 01/11/2023 sob o nº 13411. Procedo a esta averbação para constar que referente ao AV-04 acima, a proprietária, não apresentou a Certidão de Aferição expedida pela Secretaria de Receita Federal do Brasil, declarando-se ciente da necessidade de quitação de eventuais tributos na forma da legislação fiscal, conforme Artigo 1306 do Provimento nº 04/2023 da CGJ/CE, datado de 30/01/2023. Certifico que as custas a seguir discriminadas representam a totalidade dos atos praticados, inclusive os atos praticados na presente matrícula, sendo: Atendimento nº 20231101000082 com as seguintes custas: Emolumentos: R\$ 245,55 - FERMOJU: R\$ 21,25 - Selos: R\$ 59,71 - FAADEP: R\$ 12,27 - FRMMP: R\$ 12,27 - Selos Aplicados: AAZ205183-J4L9, AAZ205184-O9L9 - Tipo 4; AAY978439-Q9Z9, AAY978440-I2Z9 - Tipo 12; AAZ092819-O6I9 - Tipo 1. AQUIRAZ, 14 de novembro de 2023. Eu, *Maria Humberto Lima Filho*, MARIA IVONI PEREIRA DE SÁ, TITULAR, a digitei, conferi, assinei e dou fé. //////////////////////////////////////

R. 06/10719 - REGISTRO - Prenotado em 18/04/2024 sob o nº 14197. Nos termos do Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública com Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, Contrato nº 0010420651, com força de Escritura Pública na forma do parágrafo 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64 e 5.049/1966, datado de 29/02/2024, prenotado em 18/04/2024, sob o nº 14197 às Folhas 012, no Livro 01-D, SG DESENVOLVIMENTO URBANÍSTICO E IMOBILIÁRIO LTDA, acima qualificada, VENDEU o imóvel de que trata a presente matrícula a PEDRO LEMOS MAGALHÃES, brasileiro, gerente de produção, filho de Francisca Luiza de Lemos Magalhães e Edigardo Magalhães, portador da cédula de identidade RG nº 12.462.808-6 -



MATRÍCULA: 10719

SSP/CE, inscrito no CPF/MF sob o nº **192.406.078-70**, e sua **cônjuge FABIOLA BELARMINO DA CUNHA**, brasileira, autônoma, filha de Beatriz Belarmino dos Santos e Manoel Bezerra da Cunha Filho, portadora da cédula de identidade RG nº 4.763.978-1 - SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 323.528.158-43, casados sob o regime da comunhão universal de bens, em 10/12/2022, na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme Escritura Pública de Pacto Antenupcial lavrada às Folhas 104 do Livro 0086, no Cartório do 5º Ofício de Notas de Manaus - Amazonas, devidamente registrada sob o nº 0273, do Livro 03-Auxiliar deste Registro Imobiliário, residentes e domiciliados na Rua Prf Manoel Gonzales, nº s/n C, Apto. 103, Japiim - Manaus - Amazonas, com **interveniência do BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2235 e 2041, São Paulo -SP, inscrito no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42, pela importância de **R\$ 271.000,00 (duzentos e setenta e um mil reais)**, paga da seguinte forma: Recursos próprios dos compradores: R\$ 54.200,00 (cinquenta e quatro mil e duzentos reais); Recursos do FGTS: R\$ 0,00; e Financiamento concedido pelo CREDOR - BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.: R\$ 216.800,00 (duzentos e dezesseis mil e oitocentos reais), operação essa realizada na conformidade das instruções pertinentes ao Sistema Financeiro da Habitação - SFH, pelo que a outorgante vendedora dá plena e geral quitação. Informo que foi emitido via internet em 22/04/2024 às 08:43:59 o Relatório de Consulta de Indisponibilidade de Bens - Resultado: NEGATIVO, Código HASH: f608. 4c6b. 8426. b5d5. c4bf. 37f3. 4675. 6f08. 77aa. 68c0 em nome de SG DESENVOLVIMENTO URBANÍSTICO E IMOBILIÁRIO LTDA. AQUIRAZ, 22 de abril de 2024. Eu *Maria Ivoni Pereira de Sã* MARIA IVONI PEREIRA DE SÃ, TITULAR, a digitei, conferi, assinei e dou fé. // // // // //

R. 07/10719 - REGISTRO - Prenotado em 18/04/2024 sob o nº 14197. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Nos termos do referido Instrumento Particular a que alude o R-06 acima, o imóvel objeto da presente matrícula, foi constituída em propriedade fiduciária na forma da Lei 9.514 de 20/11/97 e transferida a sua propriedade resolúvel ao **Credor Fiduciário - BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já acima qualificado, com o escopo de garantia do financiamento por este concedidos aos **DEVEDORES/FIDUCIANTES - PEDRO LEMOS MAGALHÃES** e sua **cônjuge FABIOLA BELARMINO DA CUNHA**, já retro qualificados, cujo valor do débito é de **R\$ 216.800,00 (duzentos e dezesseis mil e oitocentos reais)**, a ser reposto em 301 (trezentas e uma) prestações mensais e consecutivas, sendo o valor da primeira de R\$ 2.872,54 (dois mil, oitocentos e setenta e dois reais e cinquenta e quatro centavos), vencendo-se em 29/03/2024; Condições do Financiamento: Taxa de juros: Taxa efetiva de juros anual 12,4900%; Taxa nominal de juros anual 11,8273%, Taxa efetiva de juros mensal 0,9856%; Taxa nominal de juros mensal 0,9856%; Taxa de Juros Bonificada: Taxa efetiva de juros anual 11,5900%; Taxa nominal de juros anual 11,0164%; Taxa efetiva de juros mensal 0,9180%; Taxa nominal de juros mensal 0,9180%, Custo Efetivo Total - CET (anual) 12,81% de acordo com o Sistema de Amortização: SAC; Data do Vencimento do Financiamento: 29/03/2049; Valor de Avaliação e Venda em Público Leilão: R\$ 271.000,00 (duzentos e setenta e um mil reais). Fica constituída a propriedade fiduciária em favor do BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando os DEVEDORES/FIDUCIANTES possuidores diretos e o CREDOR



CARTORIO DE 3º OFÍCIO DA SEDE DA COMARCA DE AQUIRAZ
AQUIRAZ - CE

CNM: 017889.2.0010719-08

MATRÍCULA: 10719

Ficha: 3

possuidor indireto do imóvel objeto desta matrícula. Consta no contrato o prazo de carência de 30 dias para efeito de intimação dos DEVEDORES/FIDUCIANTES, para os fins do disposto no § 2º, Art. 26, da Lei 9.514/97. Reger-se-á este registro pelas demais cláusulas e condições constantes do referido instrumento particular. Certifico que as custas a seguir discriminadas representam a totalidade dos atos praticados, inclusive os atos praticados na presente matrícula, sendo: Atendimento nº 20240314000033 com as seguintes custas: Emolumentos: R\$ 7.952,20 - FERMOJU: R\$ 420,56 - Selos: R\$ 123,72 - FAADEP: R\$ 397,62 - FRMMP: R\$ 397,62 - Selos Aplicados: ABC912437-I9K9, ABC912438-I9K9 - Tipo 13; ABD088739-C4I9, ABD088740-G8I9 - Tipo 4. AQUIRAZ, 22 de abril de 2024. Eu, *Maria Ivoni Pereira de Sá* MARIA IVONI PEREIRA DE SÁ, TITULAR, a digitei, conferi, assinei e dou fé. //

Av. 08/10719 - AVERBAÇÃO - Prenotado em **09/01/2026** sob o nº **16636**. Procedo a esta averbação para constar que em atendimento ao Ofício nº 656891/2025 - Almeida Mendonça de Almeida Advogados Associados a mim dirigido pela credor/fiduciário Banco Santander (Brasil) S/A, datado de 26/12/2025, e assinado digitalmente, **prenotado em 09/01/2026, sob o nº 16636, às Folhas 049 do Livro 01-D, foi solicitada a intimação dos Devedores/Fiduciários PEDRO LEMOS MAGALHÃES e sua cônjuge FABIOLA BELARMINO DA CUNHA referente ao Contrato nº 0010420651, firmado em 29/02/2024, registrado no R-07 acima, cujos encargos estão vencidos desde 29/09/2025 à 29/11/2025, posicionado em 26/12/2025, correspondente à R\$ 9.083,06 (nove mil, oitenta e três reais e seis centavos), nos endereços: 1) Via Local E 10-SDO, nº 4132, Patacas, Aquiraz - Ceará - CEP: 61700-000; e, 2) Rua Professor Manoel Gonzales, S/nº, C-Apto nº 103, Japiim, Manaus - Amazonas - CEP: 69077-741, nos termos do § 1º do art. 26 da Lei Federal 9.514/97. . Certifico que as custas a seguir discriminadas representam a totalidade dos atos praticados, inclusive os atos praticados na presente matrícula, sendo: Atendimento nº 20260109000006 com as seguintes custas: Emolumentos: R\$ 215,55 - FERMOJU: R\$ 18,45 - Selos: R\$ 45,78 - FAADEP: R\$ 10,77 - FRMMP: R\$ 10,77 - Selos Aplicados: ABX519561-P9G9, ABX519562-O9G9 - Tipo 4; ABW922592-P9U9 - Tipo 12; ABV322331-O7K9 - Tipo 1. AQUIRAZ, 21 de janeiro de 2026. Eu, *Maria Ivoni Pereira de Sá* MARIA IVONI PEREIRA DE SÁ, TITULAR, digitei, conferi, assinei e dou fé. //**

CUSTAS E EMOLUMENTOS INCIDENTES

Nº de Atendimento: 20260122000002

Total de Emolumentos: R\$ 39,82

Total FERMOJU: R\$ 1,95

Total FRMMP: R\$ 1,99

Total FAADEP: R\$ 1,99

Total Selos: R\$ 10,95

Valor Total: R\$ 56,70

Detalhamento de cobrança / Listagem dos
códigos da tabela de emolumentos envolvidos

(1) 007019 / (1) 007020

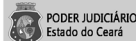
CARTORIO DE 3º OFÍCIO DA SEDE DA COMARCA DE AQUIRAZ

Certifico que a presente certidão é a reprodução fiel da matrícula de nº 10719 (CNM 017889.2.0010719-08), emitida na conformidade do disposto no Art.19, §1º da Lei 6015/73, e que nenhum outro lançamento constata-se além dos acima já existentes. O referido é verdade Dou Fé.

AQUIRAZ, 22 de janeiro de 2026 as 10:06.
ASSINADO DIGITALMENTE

MARIA IVONI PEREIRA DE SÁ
TITULAR

CERTIDÃO/SEGUNDA VIA/SEGUNDO TRASLADO)



Selo Tipo 04

Nº
ABX724367-K5J9



**SELO DIGITAL DE
AUTENTICIDADE**

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

Certidão válida somente com selo de autenticidade, por 30 dias, exceto para fins de incorporação imobiliária e parcelamento de solo urbano, cuja validade é de 90(noveenta) dias, conforme Art. 1.135 caput e Art. 1.502, §4º do Prov. 04/2023 da CGJ do TJ/CE.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: NPM94-WW2K3-UG2KJ-4H89R

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

Maria Ivoni Pereira De Sa (CPF ***.085.903-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/NPM94-WW2K3-UG2KJ-4H89R>

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

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