

TABELIÃO E REGISTRADOR: CARLOS FACUNDO FILHO
SUBSTITUTO: ANTÔNIO ALBERTO OLIVEIRA DA SILVA
SUBSTITUTA: CLEMILDA DA SILVA VIANA
AV. EUSEBIO DE QUEIROZ, 1095 - CENTRO
EUSÉBIO/CE - CEP:61.760-046

FONE: (085) 3260-2462 / 3260-1836 / 3260-4831

cartoriofacundo.com.br

CNM: 019307.2.0027417-33

MATRÍCULA

27417

Data:	26/01/2024
Livro:	2
Ficha	1
Rubrica:	

IMÓVEL - UM TERRENO, situado no lugar denominado PUCABA, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, do loteamento denominado **JARDINS DAS DUNAS**, situado na Rua Valdemiro de Abreu Lima, constituído pelo **LOTE 11(Onze) da QUADRA 05**, localizado no lado ímpar da Alameda das Tulipas, de forma irregular, **perfazendo uma área total de 253,02m² (duzentos e cinquenta e três metros quadrados, dois decímetros quadrados)**, distando 97,98m(noventa e sete metros, noventa e oito centímetros) da Avenida das Dálias, medindo e estremando da seguinte maneira: Ao OESTE(frente), medindo 9,16m(nove metros, dezesseis centímetros), com a Alameda das Tulipas; Ao LESTE(fundos), medindo 8,60m(oito metros, sessenta centímetros), sendo 7,04m(sete metros, quatro centímetros) com o Lote 32 da mesma Quadra e 1,56m(um metro, sessenta e seis centímetros) com o Lote 33 da mesma Quadra; Ao NORTE(lado direito), medindo 28,50m(vinte e oito metros, cinquenta centímetros), com o Lote 10 da mesma Quadra; Ao SUL(lado esquerdo), medindo 28,50m(vinte e oito metros, cinquenta centímetros), com o Lote 12 da mesma Quadra. E, cadastrado na Prefeitura Municipal de Eusébio sob o nº 43803.//////////

PROPRIETÁRIA - CMP II EMPREENDIMENTOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.229.967/0001-91, com sede na Rua dos Pocinhos, nº 20, Sala 1403, Centro, Fortaleza, Ceará.//////////

TÍTULO AQUISITIVO - Havido em maior porção nos termos do R.04, AV.05, AV.06 e R.07 da matrícula nº 1395, Livro 02, deste Registro Imobiliário.//////////

Av. 01/27417 - PUBLICIDADE - Prenotado em **22/01/2024** sob o nº **63033**. Procede-se a esta averbação para constar que, ficou consignado no requerimento de que trata o AV.13, na matrícula nº 1395, livro 02, deste Registro Imobiliário, a existência do **REGULAMENTO DAS RESTRIÇÕES DE CONSTRUÇÃO e MANUAL PARA APRESENTAÇÃO DE PROJETOS**.  **EUSEBIO**, 26 de janeiro de 2024. Eu, _____, O OFICIAL / SUBSTITUTO.//////////

R. 02/27417 - COMPRA E VENDA - Prenotado em **22/01/2024** sob o nº **63033**. **TRANSMITENTE(S): CMP II EMPREENDIMENTOS LTDA**, já acima qualificado(a)(s). **ADQUIRENTE(S): CARLOS EDUARDO FREIRE GURGEL**, brasileiro, administrador, portador da CNH nº 02160707795-DETRAN/CE, expedida em 12/08/2019, inscrito no CPF nº 638.490.623-68, nascido aos 09/06/1981, filho de Antonio Ivanildo de Oliveira Gurgel e Maria de Fatima Freire Gurgel, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, em data posterior a Lei Federal nº 6.515/77, com **JULIANA FILIZOLA DE ALMEIDA GURGEL**, brasileira, designer de interiores, portadora da cédula de identidade nº _____

MATRÍCULA: 27417

08006314307-DETRAN/CE, emitida em 11/11/2022, inscrita no CPF/MF sob o nº 636.757.223-68, filha de Francisco Cesar Vasconcelos de Almeida e Maria Jose Filizona de Almeida, residentes e domiciliados na Rua Luis Pio Campina, nº 605, Casa 36, Tamatanduba, Eusébio/CE, CEP: 61.768-690, como **INTERVENIENTE(S) CEDENTE(S): JOSÉ CARLOS DE CARVALHO BARBOSA**, português, empresário, solteiro, portador do RG nº 2008425275-2-SSPDS/CE, expedido em 23/06/1947, inscrito no CPF nº 670.588.923-34, nascido aos 23/06/1947, filho de Manoel de Carvalho e Esperança de Carvalho, residente e domiciliado na Avenida Beira Mar, nº 4753, Apto. 908, Mucuripe, Fortaleza, Ceará, CEP: 60.165-121, representado por JOAQUIM JOSÉ CAVALCANTE ALENCAR, brasileiro, natural de Crato, Ceará, empresário, solteiro, portador do RG nº 16121289-X, expedido pelo SSPDS/CE, em 02/05/2017, inscrito no CPF nº 049.083.708-50, nascido aos 03/07/1963, filho de Nelson de Alencar Neto e Olga Cavalcanti de Alencar, residente e domiciliado na Avenida Santos Dumont, nº 6870, Apto. 403, Bloco 03, Cocó, Fortaleza, Ceará, CEP: 60.192-022, conforme procuração pública lavrada no 5º Ofício de Notas da Comarca de Fortaleza, Ceará, Cartório Ossian Araripe, na data 28/02/2023, no Livro 1180, Fls 018/019V; e ainda como **INTERVENIENTE ANUENTE**, na qualidade de loteadora: **TB JARDINS DESENVOLVIMENTO URBANO, CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/ MF sob o nº 12.441.645/0001-49, localizada na Rua Urucunema, nº 605, loja 03, Centro, Eusébio, Ceará, CEP: 61.760-000. **TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda Cumulada com Cessão de Direitos, lavrada em 26/10/2023, no Livro 043, às Folhas 111/113; e Escritura Pública de Aditamento lavrada em 11/12/2023, no Livro 043, às Folhas 231/232, ambas do 1º Ofício de notas da comarca de Mulungu, Ceará (Cartório Haroldo Silveira). **VALOR:** Pelo que a vendedora vende(u)/transmite(u) ao anuente cedente o imóvel acima descrito e caracterizado pelo preço total de **R\$ 70.549,99 (SETENTA MIL QUINHENTOS E QUARENTA E NOVE REAIS E NOVENTA E NOVE CENTAVOS)**, pago em moeda corrente nacional, da seguinte forma: **R\$ 10.078,57 (DEZ MIL SETENTA E OITO REAIS E CINQUENTA E SETE CENTAVOS)**, na data de 12/02/2016, através de boleto bancário; **R\$ 60.471,42 (SESSENTA MIL QUATROCENTOS E SETENTA E UM REAIS E QUARENTA E DOIS CENTAVOS)** pagos em 06 parcelas fixas mensais e sucessivas no valor de **R\$ 10.078,57 (DEZ MIL SETENTA E OITO REAIS E CINQUENTA E SETE CENTAVOS)**, através de boleto bancário, vencendo-se a primeira em 20/03/2016 e as demais nos meses subsequentes, dando ao cedente a mais plena, geral irrestrita e irrevogável quitação. E sendo o(s) cedente(s), detentores dos direitos aquisitivos, relativos ao(s) imóvel(is), cede(m)/transfere(m) aos compradores todos os direitos recebidos, pelo preço total certo e ajustado de **R\$ 80.000,00 (OITENTA MIL REAIS)**; importância recebida no ato da referida escritura, em moeda corrente nacional, da seguinte forma: **R\$ 20.000,00 (VINTE MIL REAIS)**, por meio de transferência eletrônica, na conta corrente nº 102087-0, Agência 1019, Banco Bradesco, de titularidade do cedente no ato da assinatura do contrato de compra e venda datado de 06 de março de 2023, não registrado, e **R\$ 60.000,00 (SESSENTA MIL REAIS)** através de 04 parcelas de **R\$ 15.000,00 (QUINZE MIL REAIS)** cada, nas datas de 10/04/2023, 10/05/2023, 10/06/2023 e 10/07/2023, pagas na conta corrente e agência supracitada de titularidade do cedente, dando aos compradores a mais plena, geral, irrestrita e irrevogável quitação.

MATRÍCULA: 27417

EUSÉBIO, 26 de janeiro de 2024. Eu, Anto Alberto OS.,
O OFICIAL / SUBSTITUTO. //

Av. 03/27417 - ERRO EVIDENTE - Prenotado em **11/12/2024** sob o nº **71205**. Procede-se a esta averbação, com amparo no art. 213, item I, letra "a" da Lei nº 6015/73 (com nova redação dada pela Lei nº 10931 de 02 de agosto de 2004), para retificar na abertura da presente matrícula, onde **LÊ-SE: "1,56m (um metro, sessenta e seis centímetros)"; LEIA-SE CORRETAMENTE: "1,56m (um metro, cinquenta e seis centímetros)".** EUSÉBIO, 03 de janeiro de 2025. Eu, Anto Alberto OS., O OFICIAL / SUBSTITUTO. //

R. 04/27417 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Prenotado em **11/12/2024** sob o nº **71205**. Nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 0010473831, convencionada em 05/11/2024, expedido pelo Banco Santander (Brasil) S.A, o imóvel objeto da presente matrícula, foi pelos seus **proprietários CARLOS EDUARDO FREIRE GURGEL e seu cônjuge JULIANA FILIZOLA DE ALMEIDA GURGEL**, já acima qualificados, na qualidade de emitentes, constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9514/97 e transferida a sua propriedade resolúvel ao **credor fiduciário - BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A**, inscrito no CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubistchek, nº 2235 e 2041, São Paulo/SP, CEP 04543-011, no valor do débito de **R\$ 64.200,00 (SESSENTA E QUATRO MIL DUZENTOS REAIS)**, a ser reposto em 240 parcelas mensais e sucessivas, sobre cuja importância correrão juros à taxa efetiva de 1,4897% ao mês e 19,4159% ao ano, sendo o valor da primeira parcela mensal de **R\$ 1.023,36 (UM MIL VINTE E TRÊS REAIS E TRINTA E SEIS CENTAVOS)**, com data de vencimento da primeira parcela mensal em 05/01/2025 e o vencimento da última parcela mensal em 05/11/2044. Foi constituída a propriedade fiduciária em nome do BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando os devedores possuidores diretos e o BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A, possuidor indireto do imóvel objeto da garantia fiduciária. Consta o prazo de carência de 30 (trinta) dias para efeito de intimação dos devedores fiduciários, e que para efeito de leilão, para fins do disposto no art 24, inciso VI da Lei nº 9514/97, foi atribuído ao imóvel o valor de **R\$ 107.000,00 (CENTO E SETE MIL REAIS)**. Reger-se-á este registro pelas demais cláusulas e condições constantes da referida cédula. EUSÉBIO, 03 de janeiro de 2025. Eu, Anto Alberto OS., O OFICIAL / SUBSTITUTO. //

Av. 05/27417 - PUBLICIDADE - Prenotado em **11/12/2024** sob o nº **71205**. Procede-se esta averbação para constar que, referente ao **R.04** supra, foram apresentados e arquivados nesta serventia os documentos seguintes: **1) Certidões Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União**, emitidas em 14/11/2024 e 16/12/2024, válidas até 13/05/2025 e 14/06/2025 respectivamente, em nome de Carlos Eduardo Freire Gurgel e Juliana Filizola de Almeida Gurgel; **2) Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas - Poder Judiciário - Justiça do Trabalho** nºs 89506480/2024 e 89506733/2024, ambas expedidas em 30/12/2024,

MATRÍCULA: 27417

válidas até 28/06/2025, em nome de Carlos Eduardo Freire Gurgel e Juliana Filizola de Almeida Gurgel; **3) Certidão Negativa de Tributos do Imóvel** nº 0000013494, emitida em 23/12/2024, válida até 20/02/2025, expedida pela Prefeitura Municipal de Eusébio. EUSÉBIO, 03 de janeiro de 2025. Eu, Anto. Alberto OS., O OFICIAL / SUBSTITUTO. //

Av. 06/27417 - INTIMAÇÃO - Prenotado em **19/12/2025** sob o nº **80055**. Conforme Ofício do(a) credor(a)/fiduciário(a), nº 653213/2025, datado de 08/04/2026, em Belo Horizonte/MG, recebido e arquivado nesta serventia, procede-se a esta averbação para constar que, **foi realizado o procedimento de intimação do(a) (s) devedor(a) (s)/fiduciante(s)** do imóvel desta matrícula, tendo o CARLOS EDUARDO FREIRE GURGEL, sido notificado na pessoa de sua devedora solidária, JULIANA FILIZOLA DE ALMEIDA GURGEL, a qual exarou sua nota de ciência e JULIANA FILIZOLA DE ALMEIDA GURGEL sido notificada pessoalmente a qual exarou sua nota de ciência, conforme Certidão de Notificação nº 041904, datadas de 12/05/2026; e, Certidão de Notificação nº 041905, datada de 12/05/2026, ambas expedidas por esta serventia, nos termos do art. 26, parágrafo 1º, da Lei nº 9.514/97. Tendo decorrido na data de 20/05/2026, o prazo para pagamento, nos termos do art. 1.670 do Prov. 04/2023 da CGJ do TJ/CE, não havendo purgação da mora nesta serventia. EUSÉBIO, 26 de maio de 2026. Eu, Anto. Alberto OS., ANTONIO ALBERTO OLIVEIRA DA SILVA, SUBSTITUTO. //

Av. 07/27417 - CONSOLIDAÇÃO - Prenotado em **11/06/2026** sob o nº **83954**. Procede-se a esta averbação, para constar que, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula na pessoa do(a)(s) credor(a)(e)(s) fiduciário(a)(s), **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, acima qualificado(a)(s), nos termos do Requerimento, do(a)(s) fiduciário(a)(s), datado de 09/06/2026, e demais documentos apresentados e arquivados nesta serventia, visto realizado o procedimento disciplinado no artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, sem que houvesse purgação da mora por parte do(a)(s) devedor(a)(es) fiduciante(s) **CARLOS EDUARDO FREIRE GURGEL e seu cônjuge JULIANA FILIZOLA DE ALMEIDA GURGEL**, já acima qualificado(a)(s). Devendo o (a) credor(a)(es) fiduciário(a)(s) adquirente(s) promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97. EUSÉBIO, 24 de junho de 2026. Eu, Clemilda da Silva Viana, CLEMILDA DA SILVA VIANA, SUBSTITUTA. //

Av. 08/27417 - PUBLICIDADE - Prenotado em **11/06/2026** sob o nº **83954**. Procede-se a esta averbação para constar que, referente a Av.07 supra, foi apresentada e arquivada nesta serventia, a **Guia de Informação do ITBI nº 2026001853**, emitida em 08/06/2026, pago o valor de R\$ 2.140,00, sendo 2% do Valor Total da Avaliação de R\$ 107.000,00; conforme DAM nº 1599051, em 08/06/2026, expedida pela Prefeitura Municipal de Eusébio. EUSÉBIO, 24 de junho de 2026. Eu, Clemilda da Silva Viana, CLEMILDA DA SILVA VIANA, SUBSTITUTA. //

CONTINUA NA PROXIMA FOLHA

MATRÍCULA: 27417

CNM: 019307.2.0027417-33
L2 - Registro Geral - Ficha 3

CARTORIO FACUNDO - 2º OFÍCIO - EUSÉBIO/CE

Certifico que a presente certidão é a reprodução fiel da matrícula de nº 27417 (CNM 019307.2.0027417-33), 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.

EUSÉBIO, 24 de junho de 2026 as 11:48.

Assinado digitalmente
LEILIANE RIBEIRO DE OLIVEIRA
ESCREVENTE AUTORIZADA

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(noventa) dias, conforme Art. 1.135 caput e Art. 1.502, §4º do Prov. 04/2023 da CGJ do TJ/CE.

CUSTAS E EMOLUMENTOS INCIDENTES

Nº de Atendimento: 20260611000040
Total de Emolumentos: R\$ 3.269,79
Total FERMOJU: R\$ 181,21
Total ISS: R\$ 163,48
Total FRMMP: R\$ 163,48
Total FAADEP: R\$ 163,48
Total Selos: R\$ 90,50
Valor Total: R\$ 4.031,94

Base de Cálculo / Atos com Valor Declarado

Bem/Negócio: R\$ 107.000,00(1)

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

(1) 007009 / (1) 007010 / (4) 007013 / (1) 007018
(1) 007020 / (1) 007025

REGISTRO DE IMÓVEIS



PODER JUDICIÁRIO
Estado do Ceará

Selo Tipo 13

Nº
ACE925815-D909



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

SELO DIGITAL DE
AUTENTICIDADE

AVERBAÇÕES/ REGISTRO DE PACTO ANTENUPCIAL



PODER JUDICIÁRIO
Estado do Ceará

Selo Tipo 12

Nº
ACE880221-L8N9



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

SELO DIGITAL DE
AUTENTICIDADE

CERTIDÃO/SEGUNDA VIA/SEGUNDO TRASLADO



PODER JUDICIÁRIO
Estado do Ceará

Selo Tipo 04

Nº
ACE983784-E2L9



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

SELO DIGITAL DE
AUTENTICIDADE



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: T73U2-TAJ4R-MVVEG-9AR3T

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

Leiliane Ribeiro De Oliveira (CPF 036.002.063-11)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/T73U2-TAJ4R-MVVEG-9AR3T>

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

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