



Cartório Leite Borges
3º Ofício de Russas - Ceará

BEL^a HELENA JACÉA CRISPINO LEITE BORGES
TITULAR
BEL. MARCELO DE SOUSA BORGES
SUBSTITUTO LEGAL

CERTIDÃO

CERTIFICO que foi matriculado sob nº 2914 e Código Nacional da Matrícula 017863.2.0002914-59 no livro de Registro Geral nº 2, do Registro de Imóveis o seguinte:

IMÓVEL – Terreno urbano, situado na Rua SDO 01, s/nº, distando **97,50m** (noventa e sete metros e cinquenta centímetros), no sentido sul/norte, para a esquina com a Rua SDO 02, Bairro Pitombeira II, nesta Cidade de Russas, Estado do Ceará, com uma área superficial de **159,11m²**, de configuração de um polígono regular constituído de quatro (04) vértices internos em sentido horário, com as seguintes dimensões e confrontações: Partindo do vértice um (01), com ângulo interno de 90º00'00", segue em linha reta no sentido oeste/leste, com distância de **22,73m** (vinte e dois metros e setenta e três centímetros), chega-se no vértice dois (02), estremando ao **norte** (lado direito), com o imóvel objeto da matrícula nº.2913 do CRI do 3º Ofício – Cartório Leite Borges; do vértice dois (02), com um ângulo interno de 90º00'00", faz deflexão e segue em linha reta no sentido norte/sul, com distância de **7,00m** (sete metros), chega no vértice três (03), estremando ao **leste** (fundos), com parte do imóvel objeto da matrícula nº.2.805, do CRI do 3º Ofício – Cartório Leite Borges; do vértice três (03), com ângulo interno de 90º00'00", faz deflexão e segue em linha reta no sentido leste/oeste, com distância de **22,73m** (vinte e dois metros e setenta e três centímetros), chega no vértice quatro (04), estremando ao **sul** (lado esquerdo), com o imóvel objeto da matrícula nº.2915 do CRI do 3º Ofício – Cartório Leite Borges; e do vértice 04 (quatro), com ângulo interno de 90º00'00", faz deflexão e segue em linha reta no sentido sul/norte, com distância de **7,00m** (sete metros), chega no vértice um (01), fechando o polígono, estremando ao **oeste** (frente), com o alinhamento da Rua SDO 01, cadastrado na Prefeitura Municipal de Russas sob a inscrição nº.25748 e localização cartográfica nº.01.01.078.0093.001.

PROPRIETÁRIA – **GIFFONI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, revestida na forma de sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº.23.845.785/0001-07, com sede nesta Cidade de Russas, Estado do Ceará, na Rua Francisco Scipião Simões, nº.174, Bairro Várzea Alegre.

TÍTULO AQUISITIVO – Adquirido em maior porção pelo R.02/2806 da Matrícula nº.2806, do

Av.01/2914 – Procede-se a presente averbação nos termos do requerimento feito à titular deste Cartório, datado de 17.05.2023, prenotado sob o nº.4861, bem como da Certidão de Desmembramento nº.006/2023 emitida pela Secretaria de Finanças Coordenadoria de Tributação, Arrecadação, Fiscalização e Auditoria da Prefeitura Municipal de Russas, datada de 03.04.2023, e da planta e memoriais descritivos com o devido Termo de Responsabilidade Técnica – TRT, tudo apresentado e arquivado neste Cartório, para constar que **a presente matrícula foi aberta em virtude do desmembramento no Av.05/2806 da Matrícula nº.2806** desta Serventia. O referido é verdade. Dou fé. Russas, 18 de maio de 2023. Eu, Carmen Cristiane da Silva de Oliveira, escrevente substituta, fiz, digitei e subscrevi.

Av.02/2914 – CONSTRUÇÃO – Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento feito à titular deste Cartório, datado de 03.10.2024, prenotado sob o nº.5224 em 04.10.2024, para constar a **edificação de uma casa residencial** no imóvel objeto da presente matrícula, com **área construída de 67,80m²**, concluída no ano de 2024, **a qual tomou o nº.418 pela Rua SDO 01, Bairro Pitombeira II, nesta Cidade de Russas/CE**, e em conformidade com o Habite-se emitido em 30.09.2024, pela Secretaria de Infraestrutura da Prefeitura Municipal de Russas/CE, sob o nº.062/2024, tendo sido verificado sua autenticidade, via Internet, em 03.10.2024, e com a Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União emitida via Internet pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional e Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN Nº.1.751, de 02.10.2014 e na Instrução Normativa RFB nº.2.021 de 16.04.2021, em 03.10.2024, às 08:49:24 horas, sob o código de controle da certidão nº.02AC.2742.2EA2.8ACE, Aferição: 90.020.06122/78-001, para fins de averbação de obra de construção civil, válida até 01.04.2025, tendo sido verificada a autenticidade da mesma, também via Internet, na mesma data sua emissão, ambas anexas ao referido requerimento. O referido é verdade. Dou fé. Russas, 04 de outubro de 2024. Eu, Reno Machado da Ponte, escrevente substituto, fiz, digitei e subscrevi.

R.03/2914 – COMPRA E VENDA, MÚTUO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Pelo Instrumento Particular com caráter de Escritura Pública de Venda e Compra de Imóvel Residencial, Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH – CCFGTS – Programa Minha Casa, Minha Vida nº.8.4444.3604756-0, datado de 01.11.2024, prenotado sob o nº.5241 em 04.11.2024, na forma do parágrafo 5º do artigo 61 da Lei 4.380/1964, a proprietária **GIFFONI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, acima qualificada, **VENDEU** o imóvel objeto da presente matrícula a **CAROLINA MARIA DE FREITAS**, brasileira, solteira, professora, portadora da Carteira de Identidade nº.624028835 SSP/SP, expedida em 15.07.2016, inscrita no CPF sob o nº.002.777.063-00, residente e domiciliada na Rua Nossa Senhora de Fátima, nº.417, Nossa Senhora de Fátima, neste Município de Russas, Estado do Ceará, pelo valor de R\$175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais), sendo R\$121.963,86 (cento e vinte e um mil, novecentos e sessenta e três reais e

oitenta e seis centavos) mediante financiamento da Caixa Econômica Federal, R\$34.476,14 (trinta e quatro mil, quatrocentos e setenta e seis reais e quatorze centavos) com recursos próprios e R\$18.560,00 (dezoito mil, quinhentos e sessenta reais) desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União. O referido é verdade. Dou fé. Russas/CE, 04 de novembro de 2024. Eu, Carmen Cristiane da Silva de Oliveira, escrevente substituta, fiz, digitei e subscrevi.

R.04/2914 – MÚTUO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Pelo instrumento particular referido no R.03/2914 desta matrícula, a adquirente **CAROLINA MARIA DE FREITAS**, já qualificada, na qualidade de devedora – fiduciante, aliena fiduciariamente o imóvel objeto da presente matrícula, à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, criada pelo Decreto – Lei nº.759/1969, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob o nº.00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais), para garantia do empréstimo no valor de R\$121.963,86 (cento e vinte e um mil, novecentos e sessenta e três reais e oitenta e seis centavos), ficando constituída por este registro a propriedade fiduciária do presente imóvel, sendo proprietária fiduciária a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, acima qualificada, devendo o empréstimo ser pago no prazo de 360 meses, com taxa de juros contratada nominal de 4,7500% ao ano e efetiva de 4,8547% ao ano, sendo o valor total da prestação inicial de R\$689,59 (seiscentos e oitenta e nove reais, cinquenta e nove centavos), vencendo-se a primeira prestação em 02.12.2024, constando do título reajuste monetário e outras condições, nos termos da Lei nº.4.380/64, alterada pela Lei nº.5.049/66, tendo as partes atribuído ao imóvel o valor de R\$175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais), para os efeitos do artigo 24, VI da Lei 9.514/97. O referido é verdade. Dou fé. Russas/CE, 04 de novembro de 2024. Eu, Carmen Cristiane da Silva de Oliveira, escrevente substituta, fiz, digitei e subscrevi.

Av.05/2914 – Procede-se a esta averbação para constar que relativamente a Venda e Compra de Imóvel, objeto do R.03/2914 desta matrícula foi apresentado e fica devidamente arquivado neste Cartório, o Documento de Arrecadação Municipal – DAM – ITBI/2024 – nº.608939, emitido em 31.10.2024, com vencimento para 15.11.2024, foi pago no Banco do Brasil S.A., no dia 31.10.2024, no valor de R\$1.670,54 (um mil, seiscentos e setenta reais e cinquenta e quatro centavos), conforme Guia de Informações do ITBI nº.2024000234, validada no site da prefeitura mediante o código de validação 0115202400023400A. O referido é verdade. Dou fé. Russas/CE, 04 de novembro de 2024. Eu, Carmen Cristiane da Silva de Oliveira, escrevente substituta, fiz, digitei e subscrevi.

Av.06/2914 – Nos termos da cláusula contratual “Da Condição Resolutiva por Impossibilidade de Registro”, procede-se a esta averbação, para constar que não foi identificada indisponibilidade de bens vinculada ao CPF do(s) devedor(es) e/ou do(s) vendedor(es) no Cadastro Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, tendo sido feita a consulta em data de 04.11.2024, às 08:38:36 horas, e 08:38:57 horas, com resultados negativos, e com os códigos Hash sob os nºs.f d 0 6 . c 6 8 8 . c 3 a e . c b 3 4 . b 8 c 5 . a 3 3 0 . c c f c . 7 f 4 3 . c c d c . 7 c 4 a e

fa33.9016.0533.d0a3.1bea.6982.1732.3548.086b.ca5d. O referido é verdade. Dou fé. Russas/CE, 04 de novembro de 2024. Eu, Carmen Cristiane da Silva de Oliveira, escrevente substituta, fiz, digitei e subscrevi.

Av.07/2914 – Procede-se a esta averbação nos termos da certidão de resultado da notificação feita pelo 2º Ofício de Títulos e Documentos de Russas/CE, registrada sob o nº.3447, no Livro B-32, às folhas 97/99v do referido cartório, a qual foi apresentada e devidamente arquivada neste Ofício Imobiliário, para em atendimento ao Ofício nº.590460/2025 – Caixa Econômica Federal – 1 prenotado neste cartório em 23.06.2025 sob o nº.5377, conforme o disposto no parágrafo primeiro do artigo 1.660 do Provimento 04/2023 – CGJ/CE, para constar que foi realizada em data de 22.07.2025 a intimação de CAROLINA MARIA DE FREITAS, devedora fiduciante do imóvel objeto desta matrícula, para fins de cumprimento das obrigações contratuais relativos aos encargos vencidos e não pagos desde 05.01.2025 a 05.05.2025, nos termos dos parágrafos 1º e 3º do artigo 26 da Lei nº.9.514/97, sendo atestado na referida certidão que a devedora foi notificada pessoalmente a qual exarou sua nota de ciência no termo de notificação. O referido é verdade. Dou fé. Russas/CE, 19 de agosto de 2025. Eu, Carmen Cristiane da Silva de Oliveira, escrevente substituta, fiz, digitei e subscrevi.

Av.08/2914 – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – Procede-se a presente averbação da consolidação da propriedade do imóvel desta matrícula em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, acima qualificada, em conformidade com o requerimento datado de 12.11.2025, prenotado neste Cartório sob o nº.5498 em 02.12.2025, instruído com a notificação feita à devedora fiduciante **CAROLINA MARIA DE FREITAS**, também já qualificada, sem que a mesma houvesse purgado a mora, nos termos do que dispõe o artigo 26 e respectivos parágrafos da Lei Federal 9.514/97, à vista do comprovante do pagamento do imposto de transmissão e demais documentos que foram apresentados e ficam devidamente arquivados neste Cartório, devendo, pois, a credora fiduciária ora adquirente do imóvel desta matrícula, promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal 9.514/97. O referido é verdade. Dou fé. Russas/CE, 02 de dezembro de 2025. Eu, Carmen Cristiane da Silva de Oliveira, escrevente substituta, fiz, digitei e subscrevi.

Av.09/2914 – Procede-se a presente averbação, para constar que em relação a Consolidação da Propriedade objeto do Av.08/2914 desta matrícula foi apresentado e arquivado neste Cartório, o Documento de Arrecadação Municipal – DAM – ITBI/2025 – nº.654456, emitido em 30.10.2025, com vencimento para 14.11.2025, foi pago na Caixa Econômica Federal, no dia 30.10.2025, no valor de R\$3.549,43 (três mil, quinhentos e quarenta e nove reais e quarenta e três centavos), equivalente a 2% sobre a avaliação de R\$177.471,44 (cento e setenta e sete mil, quatrocentos e setenta e um reais e quarenta e quatro centavos), conforme Guia de Informações do ITBI nº.2025000294, validada no site da prefeitura mediante o código de validação 0114202500029400A. O referido é verdade. Dou fé. Russas/CE, 02 de dezembro de 2025. Eu, Carmen Cristiane da Silva de Oliveira, escrevente substituta, fiz, digitei e subscrevi.

CERTIFICO que a presente certidão em inteiro teor é a reprodução fiel desta MATRICULA, emitida de acordo com o art. 19, §1º, da Lei 6.015/73, consignando que nenhum outro lançamento mais constata-se além dos já mencionados. Certidão válida por 30 (trinta) dias nos termos do artigo 1º, IV, do Decreto 93.240/86 que regulamenta a Lei 7.433/85, exceto se destinada a instruir memorial de incorporação imobiliária nos termos da Lei nº 4.591/64 ou loteamento nos termos da Lei nº 6.766/79, cuja validade será de 90 (noventa) dias. 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. O referido é verdade, dou fé.

Russas-CE, 02 de dezembro de 2025

Carmen Cristiane da Silva de Oliveira
Escrevente Substituta

CUSTAS E EMOLUMENTOS INCIDENTES
Nº do Atendimento: 20251202000103
Total Emolumentos: R\$ 4.233,11
Total FERMOJU: R\$ 226,15
Total Selos: R\$ 86,63
FRMMP: R\$ 211,67
FAADEP: R\$ 211,67
ISS R\$:126,98
Valor Total: R\$ 5.096,21
Base de Cálculo / Atos com Valor Declarado
Bem/Negócio 1: R\$ 177.471,44
Detalhamento da cobrança / Listagem dos códigos da tabela de emolumentos envolvidos
Códigos: 7009 / 7010 / 7013 / 7018 / 7020 / 7025



PODER JUDICIÁRIO
Estado do Ceará

Selo Tipo 4
CERTIDÃO/SEGUNDA VIA/SEGUNDO TRASLADO

Nº
ABV394646-K7M9



SELO DIGITAL DE AUTENTICIDADE

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



PODER JUDICIÁRIO
Estado do Ceará

Selo Tipo 13
OUTROS REGISTROS

Nº
ABV360689-Q4Q9



SELO DIGITAL DE AUTENTICIDADE

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



PODER JUDICIÁRIO
Estado do Ceará

Selo Tipo 12
AVERBAÇÕES E REGISTRO DE PACTO ANTENUPCIA

Nº
ABV398108-P9Q9



SELO DIGITAL DE AUTENTICIDADE

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



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: XS4H7-ZZKUG-YH87P-HLU5Z

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

CARMEN CRISTIANE DA SILVA DE OLIVEIRA (CPF ***.271.743-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/XS4H7-ZZKUG-YH87P-HLU5Z>

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

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