

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO a requerimento via central SAEC/ONR-IN01299356C de pessoa interessada, que revendo e buscando neste Serviço Registral da 3ª Zona, no livro de Registro Geral nº 02, à ficha 01, sob o nº 97.163 e Código Nacional da Matrícula - CNM: 077842.2.0097163-02, nele verifiquei constar o termo do teor seguinte: **Um apartamento sob nº 601, 6º andar, Tipo A, do Prédio Residencial denominado Condomínio VILLA PISANI, situado na Rua Alecrim, quadra 05, lote 10, nº 1951, Bairro Jockey Clube, nesta cidade**, com área privativa de 137,41m², área comum de 95,07m², área total de 232,48m², tendo os seguintes cômodos: uma suíte/closet, 02 suítes, varanda, jarreira, sala estar/jantar, circulação, cozinha, área de serviços, despensa, quarto de empregada, wc serviços, com direito a 02 vagas de garagem, encravada na fração ideal de 75,00m², equivalente a 4,17%, de um terreno medindo 40,00 metros de frente, limitando-se com a série norte da Rua Alecrim (antiga Rua F); 40,00 metros de fundos, limitando-se com os lotes 23, 24, 25 e 26; 45,00 metros no flanco direito, limitando-se com os lotes 14, 15, 17 e 18; 45,00 metros no flanco esquerdo, limitando-se com os lotes 09, 08, 07, 06 e 05, com área de 1.800,00 m² e perímetro de 170,00 metros lineares, remembrados dos lotes 10, 11, 12 e 13, da quadra 05, situados no Jockey Club, Data Covas deste Município. PROPRIETÁRIA:- **CONSTRUTORA JET LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.975.795/0001-07, estabelecida na Rua Porto, nº 890, 1º andar, sala 02, Bairro São Pedro, nesta cidade. REGISTRO ANTERIOR:- R-3, AV-4, R-5 e AV-6-43.667, à ficha 01, livro 02, deste Serviço Registral. O referido é verdade e dou fé. Teresina, 24/05/2010. Eu, Lysia Bucar Lopes de Sousa, Oficial do Registro de Imóveis o subscrevo.

R-1-97163- **COMPRA E VENDA** - O imóvel de que trata a presente matrícula foi adquirido por **RICHARD RAMON FERREIRA FREITAS**, médico, portador da CI/RG nº 786659-PI, C.P.F. nº 454.182.683-68, casado sob o regime da comunhão parcial de bens posteriormente ao Advento da Lei nr. 6.515/77, com a Sra. **MARIA DO CARMO DE MORAIS CASTRO FREITAS**, enfermeira, portadora da CI/RG nº 2000002064872-SSP-CE, C.P.F. nº 788.599.993-91, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua David caldas, nr. 496, centro, por compra feita a **CONSTRUTORA JET LTDA**, inscrita no C.N.P.J. sob o nº 10.975.795/0001-07, com sede na Rua Porto, nr 890, 1º Andar, Sala 02, Bairro São Pedro, nesta cidade, pelo preço de R\$ 91.935,00 (noventa e um mil, novecentos e trinta e cinco reais). Tudo conforme escritura pública de venda e compra, com cessão, lavrada nas Notas do Cartório do 1º Ofício desta cidade, no livro nº 404, às fls. 156/157, em 11 de Fevereiro de 2010 e escritura pública de aditamento e de re-ratificação, lavrada nas mesmas notas, no livro 405, às fls. 224/225, em 17 de maio de 2010. Documento apresentado: Guia de quitação do ITBI, no valor original de R\$ 2.500,00, emitido em 14.04.2004, referente ao processo nº 043.12188/2004-01, em nome de Angela Castello Branco Soares, recolhido por Banco do Brasil S/A,

em 05/09/2008, e R\$ 2.500,00, emitida em 14.04.2004, processo nr. 043.12188/2004-01, em nome de Richard Ramon Ferreira Freitas, recolhido por Banco do Brasil S/A, declaração de quitação de condomínio, datada de 29.04.2010, certidão positiva com efeito de negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros sob o nr. 105782010-16001100, emitida em 27.04.2010 e certidão conjunta positiva com efeito de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união sob o nr. E151.3708.4548.77D7, emitida às 10:48:09, do dia 16.04.2010, arquivadas nesta Serventia. O referido é verdade e dou fé. Teresina, 24/05/2010. Eu, Lysia Bucar Lopes de Sousa, Oficial do Registro de Imóveis o subscrevo.

AV-2-97163- **INSCRIÇÃO MUNICIPAL** - Para constar que a inscrição municipal do imóvel de que trata a presente matrícula é **183.755-9**. Tudo conforme requerido em 04 de Maio de 2010, pelo proprietário RICHARD RAMON FERREIRA FREITAS, já qualificado. Apresentou cópia da guia de pagamento do ITBI, arquivada nesta Serventia. O referido é verdade e dou fé. Teresina, 24/05/2010. Eu, Lysia Bucar Lopes de Sousa, Oficial do Registro de Imóveis o subscrevo.

AV-3-97163- Protocolo: 344228 de 08/01/2024. **DADOS PESSOAIS** - Para constar o atual número da Carteira de Identidade da proprietária do imóvel de que trata a presente matrícula, Sra. Maria do Carmo de Moraes Castro Freitas, como sendo: **3733948-SSP/PI**, bem como, sua atual profissão, qual seja: **empresária**; do Sr. Richard Ramon Ferreira Freitas, a inclusão do número de sua inscrição no Conselho Regional de Medicina, como sendo: **nº 1945-CRM/PI**; e por fim, o atual endereço domiciliar dos proprietários, como sendo: **Rod BR-343 0 CS 15 – Gurupi, Teresina/PI**. Tudo conforme Cédula de Crédito Bancário – Empréstimo à Pessoa Jurídica, nº 16.2004.606.0000415/09, datada de 04 de janeiro de 2024, com vencimento em 04/01/2028 e Termo de Constituição de Garantia - Empréstimo / Financiamento/Renegociação PJ - Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, datado de 04 de janeiro de 2024, arquivados nesta Serventia. O referido é verdade e dou fé. Emolumentos: R\$ 188,62; FERMOJUPI: R\$ 37,72; Selos: R\$ 0,52; MP: R\$ 15,09; Total: R\$ 241,95. Data do Pagamento: 08/01/2024. O presente ato só terá validade com os Selos: **AFN47592 - 9Y3K, AFN47593 - 3REN**. Consulte a autenticidade dos selos em www.tjpi.jus.br/portalextra. Teresina, 12/01/2024. Eu, Laís Virginia Ribeiro de Sousa, escrevente, o digitei. Eu, Meirylane de Oliveira Sousa, interina, o subscrevo.

R-4-97163 - Protocolo: 344228 de 08/01/2024. **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO** - O imóvel de que trata a presente matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 22, da Lei 9.514/97, e transferida a sua propriedade resolúvel a fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, criada pelo Decreto-Lei nº 759/1969, vinculada ao Ministério da Fazenda, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, doravante designada simplesmente CAIXA, com escopo de garantia do financiamento por esta concedido à devedora/emitente, **Empresa RRF FREITAS LTDA**, com sede na cidade de Teresina/ PI , na R Anísio de Abreu 622 And 1 Sl 1 e 2 - Centro , CEP: 64001-330, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.954.298/0001-83, representada por: **RICHARD RAMON FERREIRA FREITAS**, de nacionalidade brasileira, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, médico,

portador do RG nº 1945-CRM/PI, CPF/MF nº 454.182.683-68, residente e domiciliado em Rod BR-343 0 CS 15 – Gurupi, Teresina/PI, tendo como avalistas **RICHARD RAMON FERREIRA FREITAS**, já qualificado, e **MARIA DO CARMO DE MORAIS CASTRO FREITAS**, de nacionalidade brasileira, empresária, portadora da CI/RG nº 3733948-SSP/PI, e do CPF/MF nº 788.599.993-91, residente e domiciliada em Con Vila Gales - 6100 - Cs 15 - Gurupi – Teresina/PI. **DADOS DO CRÉDITO:** Valor financiado: R\$ 1.200.000,00; Valor líquido: R\$ 1.168.954,64 (um milhão, cento e sessenta e oito mil, novecentos e cinquenta e quatro reais e sessenta e quatro centavos); Prazo Total (meses): 48; Carência (meses): 0; Valor da prestação: R\$ 35.703,08; Valor total das parcelas: R\$ 1.713.747,84; Data da liberação: 04/01/2024; Data de vencimento da 1ª prestação: 04/02/2024; Data vencimento da operação: 04/01/2028; IOF: R\$ 21.045,36; TAC: R\$ 10.000,00; Conta para crédito do empréstimo: 2004.003.00006592-9; Conta para débito das prestações: 2004.003.00006592-9; Taxa de juros anual: 20,41%; Taxa de juros mensal pós fixada: Taxa de juros balcão de 2,10% e Taxa de juros reduzida de 1,56%. Forma de Pagamento: Sem Carência, com o pagamento de 48 prestações mensais de amortização do principal + encargos financeiros. **CUSTO EFETIVO TOTAL:** Taxa Balcão: CET Mensal de 2,20% ao mês e CET Anual de 30,31% ao ano; Taxa Reduzida: CET Mensal de 1,66% ao mês e CET Anual de 22,19% ao ano. Detalhamento do CET: Valor total do contrato: R\$ 1.200.000,00, - %; Valor liberado ao cliente: R\$ 1.168.954,64 - 97,41%; Despesas: R\$ 31.045,36 – 2,59%; IOF: R\$ 21.045,36 – 1,75%; TAC: R\$ 10.000,00 - 0,83%; ECG: -; Seguro Prestamista: - **CONDIÇÕES: DO OBJETO:** A CAIXA concede à EMITENTE um empréstimo no valor de R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), como Capital de Giro sem destinação específica, que será restituído nas datas e condições aqui fixadas, cujo prazo de vigência corresponde à data de vencimento da operação, estipulada no item 2 desta Cédula. Do valor total de R\$ 1.200.000,00 (hum milhão e duzentos mil reais), responde a presente alienação à 50,00% (cinquenta por cento) do valor nominal desta operação de crédito, conforme “Cláusula Primeira - Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia” do Termo de Constituição de Garantia - Empréstimo / Financiamento/Renegociação PJ - Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, datado de 04 de janeiro de 2024. **DOS JUROS REMUNERATÓRIOS:** Os juros remuneratórios previstos no item 2 desta Cédula, serão capitalizados mensalmente e devidos desde a sua emissão até a integral liquidação da quantia mutuada, utilizando o Sistema Francês de Amortização – Tabela Price. As taxas mínimas e máximas estão disponíveis na data da assinatura deste instrumento contratual na rede de agências da CAIXA. **Parágrafo Primeiro** – Nas operações pós-fixadas os juros serão calculados pela composição da taxa de rentabilidade e da Taxa Referencial – TR, divulgada pelo Banco Central do Brasil – BACEN, obtendo-se a taxa final na forma unitária pela fórmula: $(1+TR \text{ na forma unitária}) \times (1+Taxa \text{ de Rentabilidade na forma unitária})$. **Parágrafo Segundo** – Nas respectivas datas de vencimento da operação será aplicada a TR relativa à data de vencimento do mês anterior, ou do primeiro dia do mês subsequente, quando no mês não houver a data de

vencimento. **Parágrafo Terceiro** – Nos meses em que não existir o dia correspondente à data de vencimento, será utilizada a TR que o BACEN divulgar para aplicação naquele dia. **Parágrafo Quarto** – Quando a amortização extraordinária ou a liquidação antecipada ocorrer em dia diferente da data de vencimento da operação, será aplicada a TR da última data de vencimento ou a última divulgada, se aquela ainda não existir, proporcionalmente até o dia do evento, excluindo o dia do início e incluindo o dia do pagamento. **Parágrafo Quinto** – Na hipótese de extinção da TR, prevalecerá a alternativa e sistemática de aplicação instituídas pelo Governo Federal em sua substituição, ou, quando se tratar de operação com recursos do PIS, será aplicada a remuneração das contas individuais dos participantes do Fundo PIS-PASEP, acrescida da taxa de rentabilidade na forma ora pactuada. **DO PAGAMENTO:** O principal e os juros remuneratórios serão pagos mediante débito na conta indicada e autorizada pela EMITENTE no item 2 desta Cédula, ou por meio de boleto avulso emitido pela CAIXA, conforme a seguir: I – O principal será pago da seguinte forma: prestações mensais calculadas pela Tabela Price, tomando o valor do empréstimo e a taxa de rentabilidade pactuada, acrescida da TR, se a operação for pós-fixada; II – Os juros remuneratórios serão cobrados na forma a seguir: na prestação mensal, somados ao principal, após o período de carência, se houver. **DO CÁLCULO DO VALOR PRESENTE NAS AMORTIZAÇÕES E LIQUIDAÇÕES ANTECIPADAS:** **Parágrafo Primeiro** - Para fins de amortização ou de liquidação antecipada das operações prefixadas, com empresas de que trata a Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, serão observadas as regras de cálculo definidas na Resolução CMN nº 3.516/2007. **Parágrafo Segundo** – A utilização da taxa de juros pactuada no contrato para apuração do valor presente mencionado no caput corresponderá à taxa de juros constante no item 02 (DADOS DO CRÉDITO) desta Cédula. **DA GARANTIA:** Em garantia ao pagamento do principal e acessórios do empréstimo objeto desta Cédula, assinam em conjunto com a EMITENTE os principais sócio-dirigentes e/ou terceiros qualificados no item 4, na condição de AVALISTAS, em caráter irrevogável e irretratável. **Parágrafo Primeiro** – Em cumprimento ao disposto no artigo 1.647 do Código Civil, comparecem os cônjuges dos AVALISTAS, em caráter irrevogável e irretratável, para autorizar e concordar com as disposições e obrigações assumidas pelos AVALISTAS decorrentes deste instrumento. **Parágrafo Segundo** – A EMITENTE autoriza a CAIXA, independentemente de qualquer aviso, a utilizar o saldo que encontrar depositado na conta corrente indicada no item 02 para amortização parcial ou liquidação do débito apurado com base nesta Cédula, no caso de impontualidade no pagamento das prestações. **Parágrafo Terceiro** – Em caso de evento futuro e incerto que torne o aval concedido no presente instrumento inválido, os AVALISTAS serão considerados FIADORES, com renúncia dos direitos previstos nos artigos 827, 837, 838 e 839, todos do Código Civil, e continuarão garantindo o pagamento da dívida decorrente deste instrumento. **Parágrafo Quarto** - Nos casos em que haja constituição de outra(s) garantia(s) além do próprio aval, o Termo de Constituição de Garantia integra e complementa esta CCB e aditivos, se houver, formando um só contrato para todos os efeitos jurídicos, em consonância ao artigo 32 da Lei nº 10.931/2004. Para os efeitos do artigo 24, da Lei 9.514, de 20/11/97, o valor do imóvel para fins de venda em público leilão é de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), conforme Cláusula Primeira do Termo de Constituição de Garantia - Empréstimo/Financiamento PJ - Alienação Fiduciária de Bens Imóveis. **DEMAIS CONDIÇÕES:** As constantes dos presentes Instrumentos. **Tudo conforme Cédula de Crédito Bancário**

– Empréstimo à Pessoa Jurídica, nº 16.2004.606.0000415/09, datada de 04 de janeiro de 2024, com vencimento em 04/01/2028 e Termo de Constituição de Garantia - Empréstimo / Financiamento/Renegociação PJ - Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, datado de 04 de janeiro de 2024. Documentos apresentados: Procuração Pública, lavrada nas Notas da 3ª Serventia Extrajudicial, da cidade de Floriano/PI, livro nº 114, fls 5/5v, em 14/06/2023 e Procuração Pública, lavrada nas Notas do Primeira Serventia Extrajudicial do Ofício Único, da cidade de Elesbão Veloso/PI, livro nº 53, fls. 156/156v, em 24/07/2023, arquivadas nesta Serventia. O referido é verdade e dou fé. Emolumentos: R\$ 4.979,46; FERMOJUPI: R\$ 995,89; Selos: R\$ 0,26; MP: R\$ 398,36; Total: R\$ 6.373,97. Data de pagamento: 08/01/2024. O presente ato só terá validade com o Selo: **AFN47594 - GJTM**. Consulte a autenticidade do selo em www.tjpi.jus.br/portalextra. Teresina, 12/01/2024. Eu, Laís Virginia Ribeiro de Sousa, escrevente, o digitei. Eu, Meirylane de Oliveira Sousa, interina, o subscrevo.

AV-5-97163-Protocolo: 359454 de 07/08/2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Art. 26, § 7º, da Lei Federal nº 9.514/97. A requerimento da credora fiduciante, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no setor bancário sul, quadra 04, lotes 3/4, em Brasília/DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, nos termos do requerimento datado de 24 fr julho de 2026, instruído com prova de intimação dos devedores por inadimplência, comprovantes do decurso do prazo legal sem a purgação do débito, e de pagamento do imposto de transmissão-ITBI, **averba-se a consolidação de propriedade do imóvel de que trata a presente matrícula ao credor acima referido**. O ITBI foi pago sobre a avaliação de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais). Documentos apresentados: Guia de quitação do ITBI sob nº 1505522/25-85, protocolo nº 0.005.023/25-49, no valor lançado de R\$ 10.800,00, do qual foi pago à vista R\$ 10.263,39, conforme Lei Municipal nº 4.974/2016, arrecadado pela Caixa Econômica Federal, em 16/06/2025; Declaração de Quitação do ITBI - Transferência Imobiliária nº 020492/25-07, lavrada pela Prefeitura Municipal de Teresina - Secretaria Municipal de Finanças - SEMF, com código de autenticidade: 60E3.D707.EC8B.5CD4; e Relatório(s) de Consulta de Indisponibilidade de Bens com o(s) código(s) HASH: 1gqcuc4inf; n3f39evp5y e 63rd3iqn38, consultados em 07/08/2026, em nome de Richard Ramon Ferreira Freitas, Maria do Carmo de Moraes Castro Freitas e RRF Freitas LTDA, atualmente denominada Neoimagem LTDA, arquivados nesta Serventia. O referido é verdade e dou fé. Emolumentos: R\$ 697,82; FERMOJUPI: R\$ 139,55; Selos: R\$ 0,78; MP: R\$ 55,83; FEAD: R\$ 6,97; FMADPEP: R\$ 6,97; Total: R\$ 907,92. Data do Pagamento: 28/07/2026. O presente ato só terá validade com os Selos: **AJZ15656 - V3T1, AJZ15657 - LCKQ, AJZ15658 - LIZM**. Consulte a autenticidade dos selos em www.tjpi.jus.br/portalextra. Teresina, 07/08/2026. Eu, Kaio Luis Silva Ribeiro, escrevente, o digitei. Eu, Andreza Rodrigues Rocha, pela Rafaela Reinaldo Lima, Titular da 2ª Serventia Extrajudicial de Registro de Imóveis de Teresina/PI, o

subscrevo. O referido é verdade e dou fé. Emolumentos: R\$ 39,79; FERMOJUPI: R\$ 7,95; Selos: R\$ 0,26; MP: R\$ 3,18; FEAD: R\$ 0,40; FMADPEP: R\$ 0,40; Total: R\$ 51,98. O presente ato só terá validade com o Selo: **AJZ15670 - EU9X**. Consulte a autenticidade do selo em www.tjpi.jus.br/portalextra. Teresina-PI, 07/08/2026. Eu, Kaio Luis Silva Ribeiro, escrevente, a digitei, conferi, dato e assino de forma eletrônica.





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: X4TFD-5NSRL-Y3T9E-R4KPK

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

Kaio Luis Silva Ribeiro (CPF ***.621.533-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/X4TFD-5NSRL-Y3T9E-R4KPK>

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

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