CNM: 015735.2.0004099-90

Registro de Imóveis da 5ª Zona

COMARCA DE FORTALEZA – CEARÁ
Av. Monsenhor Tabosa, 1101 Fone (085) 219 5050

Monique Gurgel de Souza Coelho
OFICIALA REGISTRADORA

MATRÍCULA 4099
REGISTRO GERAL

Data 25/08/1999 | Ficha 1

Rubrica

IMÓVEL - Uma sala de nº 302, integrante do edifício denominado CENTRO EMPRESARIAL ALDEOTA, situado nesta Capital, na Av. Santos Dumont, nº 5554, com área própria de 33,87m², área comum de 18,0486m², área total de 51,9186m² e fração ideal de 1,280249% do terreno onde se acha encravado o edifício, de domínio pleno (direto e útil), constituído pelo lote 08 da quadra 39 da planta respectiva, aprovada pela PMF, medindo 40,00m de frente por 40,00m de fundo, perfazendo uma área de 1.600,00m², limitando-se: ao Norte (frente), com a Av. Santos Dumont; ao Sul (fundo), com o lote 07, de Ana Eugênia Maria Silveira Cavalcante; ao Leste (lado direito), com o lote 06, de Maria de Fátima Cavalcante Monteiro; ao Oeste (lado esquerdo), com o lote 10, de Pedro Antônio Silveira Cavalcante.
PROPRIETÁRIO - FERNANDO CASTRO MACÊDO, brasileiro, divorciado, comerciante, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Capitão Tomás Pompeu, nº 261, Aldeota, portador da cédula de identidade nº 433.385-SSP-CE, inscrito no CPF/MF nº 136.781.913-04.
REGISTRO ANTERIOR - R.01 e Av.04 da matrícula 36.944 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona desta Capital.

R.01/4099 - COMPRA E VENDA - Pela escritura pública de compra e venda datada de 10 de Março de 1999, lavrada no 1º Ofício de Notas da Comarca de Reriutaba-Ce, às fls. 256/257, do Livro 21, o(a)(s) proprietário(a)(s) FERNANDO CASTRO MACÊDO, já qualificado(a)(s), vendeu(ram) o imóvel objeto desta matrícula a LUIS KAZUO KUMASAKA, engenheiro naval, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, posterior à Lei 6.515/77, com SÁMARA PAULA VIEIRA CRUZ, jornalista, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Jacinto Botelho, nº 60, aptº 603, Bairro Água Fria, portadores das cédulas de identidade nºs 77.818-D-CREA-SP e 1098605-SSP-CE, inscritos no CPF/MF nºs 000.881.628-00 e 204.608.643-00, respectivamente, pelo valor de R$ 9.800,00 (nove mil e oitocentos reais). Fortaleza, 25 de agosto de 1999. (Conforme Art. 534 C.C.) ////////////////////////////////////
Eu, _____, conferi. ////////////////////
Subscrevo, _____, oficial/substituto.

AV.02/4099 - Nos termos da certidão de óbito expedida pelo Cartório do Registro Civil da 4ª Zona desta Capital, datada de 05 de novembro de 1999, apresentada e arquivada neste Cartório, procede-se a esta averbação para ficar consignado o falecimento de Luis Kazuo Kumasaka, ocorrido no dia 28/10/1999. Fortaleza, 10 de janeiro de 2007. (Conforme Art. 1246 C.C.) ////////////////////////////////////
Eu, _____, conferi. ////////////////////
Subscrevo, _____, oficial/substituto.

R.03/4099 - FORMAL DE PARTILHA - Pelo Formal de Partilha datado de 22 de novembro 2006, prenotado em 13/12/2006, sob nº 25.038, assinado pelo Dr. Luiz Evaldo Gonçalves Leite, Juiz de Direito da 2ª Vara de Sucessões desta Capital, extraído dos autos do Inventário dos bens deixados pelo falecimento de Luis Kazuo Kumasaka, processo nº 2000.0106.0558-5 (1999.02.48179-5), o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R$ 20.000,00 (vinte mil reais), foi atribuído à herdeira MOARA GOYA KUMASAKA, brasileira, solteira, maior, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua José Severiano, nº 1640, Sapiranga, tudo conforme partilha homologada por sentença datada

<h5>Consulte a autenticidade em: https://5rifortaleza-ce.sistemaasgard.com.br/#/validar-assinatura - 4U8H-J4N8-FS93-386A.</h5>

Documento assinado digitalmente por FRANCISCA HELOIZA SIEBRA DOS SANTOS (445.303.903-49)

CNM: 015735.2.0004099-90

Registro de Imóveis da 5ª Zona COMARCA DE FORTALEZA – CEARÁ	Matrícula 4099	Ficha 1

de 08/09/2006, devidamente transitada em julgado. Fortaleza, 10 de janeiro de 2007. (Conforme Art. 1246 C.C.) ////////////////////////////
Eu, _____, conferi. ////////////////////
Subscrevo, _____, oficial/substituto.

AV.04/4099 - Nos termos dos documentos apresentados e arquivados neste Cartório, procede-se a esta averbação para ficar consignado que a adquirente constante do R.03, Moara Goya Kumasaka, já qualificada, é portadora da cédula de identidade nº 2003009003199-SSP-CE e está inscrita no CPF/MF nº 017.634.523-01. Fortaleza, 10 de janeiro de 2007. (Conforme Art. 1246 C.C.) //
Eu, _____, conferi. ////////////////////
Subscrevo, _____, oficial/substituto.

TERMO DE ENCERRAMENTO
Declaro encerrada a presente FICHA Nº 01, que terá continuidade na FICHA Nº 02 desta matrícula, em virtude da alteração no padrão de formatação das fichas das matrículas.
Fortaleza (CE) 28/11/2022
Titular/Substituto/Escrevente Autorizado
5º Ofício de Registro de Imóveis

Continua na Ficha Nº:

<h5>Consulte a autenticidade em: https://5rifortaleza-ce.sistemaasgard.com.br/#/validar-assinatura - 4U8H-J4N8-FS93-386A.</h5>

Documento assinado digitalmente por FRANCISCA HELOIZA SIEBRA DOS SANTOS (445.303.903-49)

<h5>Consulte a autenticidade em: https://5rifortaleza-ce.sistemaasgard.com.br/#/validar-assinatura - 4U8H-J4N8-FS93-386A.</h5>

CNM: 015735.2.0004099-90

Registro de Imóveis da 5ª Zona FORTALEZA – CEARÁ	Continuação da Matrícula 4099	Ficha 02

CONTINUIDADE - Continuação histórica dos lançamentos referentes à Matricula No.4099, vindos da ficha N°01 . //////////////////////////

AV.05/4099 - AVERBAÇÃO DE CASAMENTO - Conforme requerimento da parte interessada, datado de 01 de novembro de 2022, prenotado em 04/11/2022, sob o n° 93.729, reapresentado em 21/11/2022, e certidão de casamento expedida pelo Cartório do Registro Civil do Distrito do Mucuripe desta Capital, apresentados e arquivados nesta Serventia, procede-se a esta averbação para ficar consignado que a proprietária Moara Goya Kumasaka, já qualificada, contraiu matrimônio com ANDRE AGUIAR DE SOUSA, brasileiro, autônomo, CPF/MF n° 002.594.293-09, casamento este realizado em 02/08/2014, sob o regime da comunhão parcial de bens, passando a nubente após o casamento a adotar o nome de MOARA GOYA KUMASAKA DE SOUSA. Fortaleza, 28 de Novembro de 2022. (Conforme Art. 1246 C.C.) //////

Eu, _____, conferi. Márcia M. B. Morais - Escr Autorizada

Eu, _____, assinei. MONIQUE GURGEL DE SOUZA COELHO - TITULAR

AV.06/4099 - AVERBAÇÃO DE DIVÓRCIO - Conforme averbação constante da certidão de casamento expedida pelo Cartório do Registro Civil do Distrito do Mucuripe desta Capital, apresentada e arquivada nesta Serventia, procede-se a esta averbação para ficar consignado que Moara Goya Kumasaka de Sousa e Andre Aguiar de Sousa, já qualificados, tiveram seu divórcio feito através de escritura pública de divórcio, datada de 24/07/2020, lavrada no 5° Ofício de Notas e Protestos de Títulos desta Capital, às fls. 146/147v, do livro 611, voltando a mulher a usar o nome de solteira, ou seja, MOARA GOYA KUMASAKA. Fortaleza, 28 de Novembro de 2022. (Conforme Art. 1246 C.C.) //

Eu, _____, conferi. Márcia M. B. Morais - Escr Autorizada

Eu, _____, assinei. MONIQUE GURGEL DE SOUZA COELHO - TITULAR

R.07/4099 - COMPRA E VENDA - Pelo contrato por instrumento particular com eficácia de escritura pública de venda e compra de imóvel, alienação fiduciária de imóvel em garantia, n° 0010337489, datado de 05 de outubro de 2022, prenotado em 01/12/2022, sob n° 94.201, apresentado pelas partes contratantes em 03 (três) vias, uma das quais fica arquivada nesta Serventia, a proprietária MOARA GOYA KUMASAKA, já qualificada, VENDEU o imóvel objeto desta matrícula a RICARDO HONORATO HERCULANO, brasileiro, solteiro, empresário, CPF n° 676.867.373-49, residente e domiciliado nesta Capital, na Alameda das Cecílias, n° 178, Cidade 2000, pelo valor de R$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), importância esta paga da seguinte forma: R$ 52.000,00 (cinquenta e dois mil reais) com recursos próprios; e R$ 78.000,00 (setenta e oito mil reais) referentes ao financiamento concedido pelo Banco Santander (Brasil) S/A. Fortaleza, 30 de Dezembro de 2022. (Conforme Art. 1246 C.C.) //////////////////////////

Eu, _____, conferi.

Eu, _____, assinei. MANUEL CÂNDIDO FILHO - SUBST. MONIQUE GURGEL DE SOUZA COELHO - TITULAR

R.08/4099 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pelo contrato referido no R.07, o adquirente RICARDO HONORATO HERCULANO, já qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel objeto desta matrícula, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei n° 9.514/97, ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, n°s 2235 e 2041, CNPJ/MF n° 90.400.888/0001-42, para garantia do pagamento da dívida decorrente de um financiamento no valor de R$ 78.000,00 (setenta e oito mil reais), referente ao financiamento constante do R.07, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais. O prazo de amortização da

Continua no verso

Documento assinado digitalmente por FRANCISCA HELOIZA SIEBRA DOS SANTOS (445.303.903-49)

referida dívida é de 360 meses, vencendo-se o primeiro encargo mensal no dia 05/11/2022, no valor de R$ 894,24 (oitocentos e noventa e quatro mil reais e vinte e quatro centavos), com taxa de juros nominal de 9,4682% ao ano, efetiva de 9,8901% ao ano, taxa de juros nominal de 0,7890% ao mês e taxa de juros efetiva de 0,7890% ao mês, tendo o imóvel sido avaliado para fins de leilão em R$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais). Para os fins previstos no artigo 26, § 2°, da Lei n° 9.514/97, foi estipulado o prazo de carência de 30 (trinta) dias, contados da data do vencimento do encargo não pago, constando do título multa e outras condições. Fortaleza, 30 de Dezembro de 2022. (Conforme Art. 1246 C.C.) //////////////////////

Eu, _____, conferi.
Eu, _____, assinei.

MANUEL CÂNDIDO FILHO - SUBST.
MONIQUE GURGEL DE SOUZA COELHO - TITULAR

AV.09/4099 - APRESENTAÇÃO DE CERTIDÕES - Relativamente à transferência de que trata o R.07 desta matrícula, foram apresentadas e arquivadas nesta Serventia: a certidão negativa de débitos estaduais, n° 202236036536, emitida em 30/12/2022; a certidão negativa de débitos trabalhistas, n° 46642745/2022, emitida em 26/12/2022; a certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, n° 0E34.5D52.DBDD.384B, emitida em 16/09/2022, todas em nome de Moara Goya Kumasaka de Sousa; a certidão negativa de débitos de IPTU, n° 2022/298499, emitida pela SEFIN-PMF em 08/12/2022; a certidão negativa de ônus do imóvel objeto desta matrícula, emitida por esta serventia em 29/08/2022; e a declaração de quitação condominial, referente ao imóvel objeto desta matrícula, assinada por Nearco Barroso Guedes de Araújo Filho, síndico do Condomínio Centro Empresarial Aldeota. Fortaleza, 30 de Dezembro de 2022. (Conforme Art. 1246 C.C.) //////////////////////////////////

Eu, _____, conferi.
Eu, _____, assinei.

MANUEL CÂNDIDO FILHO - SUBST.
MONIQUE GURGEL DE SOUZA COELHO - TITULAR

AV.10/4099 - AVERBAÇÃO DE DTI - Relativamente à transferência de que trata o R.07 desta matrícula, foi apresentada e arquivada nesta Serventia, a consulta da DTI n° 15417/2022, no valor de R$ 2.457,40 (dois mil, quatrocentos e cinquenta e sete reais e quarenta centavos), paga em 08/08/2022. Fortaleza, 30 de Dezembro de 2022. (Conforme Art. 1246 C.C.) //////////////////////////////////

Eu, _____, conferi.
Eu, _____, assinei.

MANUEL CÂNDIDO FILHO - SUBST.
MONIQUE GURGEL DE SOUZA COELHO - TITULAR

TERMO DE ENCERRAMENTO
Declaro encerrada a presente FICHA Nº 2 que terá continuidade na FICHA Nº 3 desta matrícula, em virtude da alteração no padrão de formatação das fichas das matrículas.
Fortaleza (CE) 08/09/2026

Titular/Substituto/Escrevente Autorizado
Ofício de Registro de Imóveis

Continua na Ficha Nº:

<h5>Consulte a autenticidade em: https://5rifortaleza-ce.sistemaasgard.com.br/#/validar-assinatura - 4U8H-J4N8-FS93-386A.</h5>

Documento assinado digitalmente por FRANCISCA HELOIZA SIEBRA DOS SANTOS (445.303.903-49)

AV.11-4.099 - NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL - Protocolo nº 117.606, em 19/06/2026. Conforme requerimento da parte interessada, datado de 13 de julho de 2026, e Certidão Notificação Registro nº 794889, datada de 23 de julho de 2026, emitida pelo Cartório Morais Correia - 4º Ofício de Notas e 2º RTD desta Capital, apresentados e arquivados digitalmente nesta Serventia, procede-se a esta averbação, de acordo com o que determinam os artigos 1.663 e 1.668 do Provimento 04/2023-CGJ-CE, para constar que foi realizada na data de 23/07/2026, a intimação de Ricardo Honorato Herculano, para fins de cumprimento das obrigações contratuais decorrentes da alienação fiduciária de que trata o R.08 desta matrícula, relativas aos encargos vencidos e não pagos referentes às parcelas vencidas de 05/04/2026 a 05/07/2026, nos termos do § 1º do art. 26 da Lei nº 9.514/97, tendo sido atestado no referido registro que o devedor Ricardo Honorato Herculano, foi notificado pessoalmente, o qual exarou sua nota de ciente no termo de ciência de notificação. Fortaleza, 08 de setembro de 2026. (Conforme Art. 1246 C.C.).///

Márcia M. B. Morais - Escr Autorizada
MANUEL CÂNDIDO FILHO - SUBST.

Eu, _____, conferi.
Eu, _____, assinei.

Valor(es) referente(s) ao ato acima: Emolumentos: R$ 66,06 ISS: R$ 3,30. FERMOJU: R$ 5,89. FAADEP: R$ 3,30. FRMMP: R$ 3,30. Valor Selo: R$ 22,72. Valor total: R$ 104,57. Selo utilizado: ACH854074 - E6O9

AV.12-4.099 - AVERBAÇÃO DE CEP - Protocolo nº 119.312, em 15/09/2026. Conforme extrato de IPTU emitido pela SEFIN-PMF, apresentado e arquivado nesta Serventia, procede-se a esta averbação para ficar consignado que o CEP do endereço do imóvel objeto desta matrícula é nº 60.192-018. Fortaleza, 25 de setembro de 2026. (Conforme Art. 1246 C.C.).///

Márcia M. B. Morais - Escr Autorizada
MANUEL CÂNDIDO FILHO - SUBST.

Eu, _____, conferi.
Eu, _____, assinei.

Valor(es) referente(s) ao ato acima: Emolumentos: R$ 0,00 ISS: R$ 0,00. FERMOJU: R$ 0,00. FAADEP: R$ 0,00. FRMMP: R$ 0,00. Valor Selo: R$ 0,00. Valor total: R$ 0,00. Selo utilizado: ACH854578 - I9O9

AV.13-4.099 - AVERBAÇÃO DE INSCRIÇÃO MUNICIPAL - Protocolo nº 119.312, em 15/09/2026. Conforme requerimento da parte interessada, datado de 15 de setembro de 2026, e extrato de IPTU emitido pela SEFIN-PMF, apresentados e arquivados nesta Serventia, procede-se a esta averbação para ficar consignado que o imóvel objeto desta matrícula está inscrito na PMF sob o nº 400.759-0. Fortaleza, 25 de setembro de 2026. (Conforme Art. 1246 C.C.).///

Márcia M. B. Morais - Escr Autorizada
MANUEL CÂNDIDO FILHO - SUBST.

Eu, _____, conferi.
Eu, _____, assinei.

Valor(es) referente(s) ao ato acima: Emolumentos: R$ 66,06 ISS: R$ 3,30. FERMOJU: R$ 5,89. FAADEP: R$ 3,30. FRMMP: R$ 3,30. Valor Selo: R$ 22,72. Valor total: R$ 104,57. Selo utilizado: ACH854579 - I9O9

AV.14-4.099 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Protocolo nº 119.607, em 02/10/2026. Conforme Ofício nº 717769/2026, datado de 14 de setembro de 2026, apresentado e arquivado digitalmente nesta Serventia, procede-se a esta averbação para ficar consignada a consolidação da propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, nos termos

Continua no verso

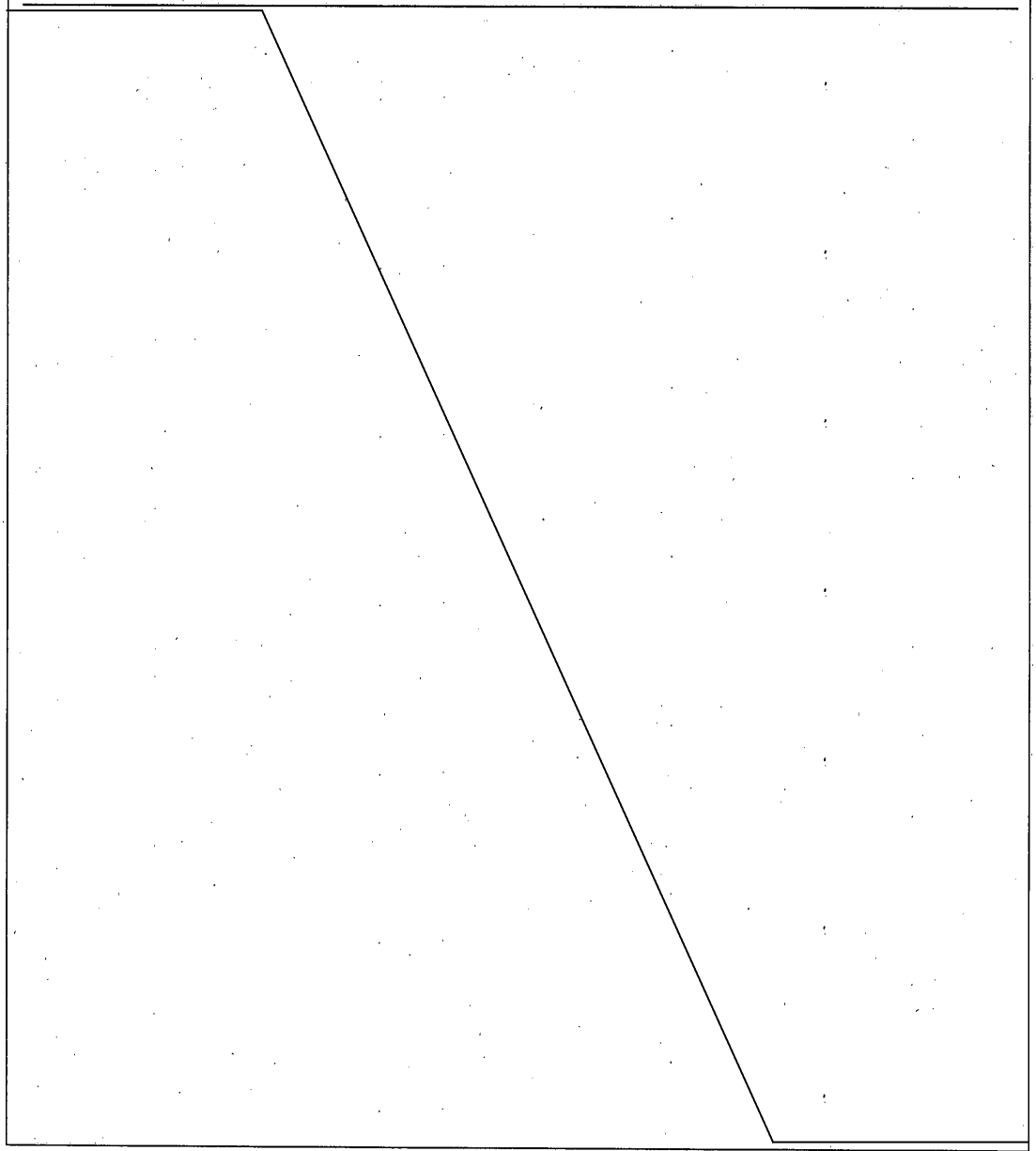
<h5>Consulte a autenticidade em: https://5rifortaleza-ce.sistemaasgard.com.br/#/validar-assinatura - 4U8H-J4N8-FS93-386A.</h5>

Documento assinado digitalmente por FRANCISCA HELOIZA SIEBRA DOS SANTOS (445.303.903-49)

do art. 26, § 7°, da Lei n° 9.514/97, alterado pela Lei n° 10.931/2004, tendo em vista que decorreu o prazo para pagamento do débito referido na Av.11, sem que o mesmo tenha sido purgado. Relativamente a consolidação da propriedade ora registrada foi recolhido o imposto de transmissão de bens imóveis no valor de R$ 4.009,00, pago em 28/09/2026, conforme consulta da DTI n° 20467/2026, emitida pela SEFIN-PMF. Fortaleza, 15 de outubro de 2026. (Conforme Art. 1246 C.C.).///

Eu, _____, conferi e assinei. MANUEL CÂNDIDO FILHO - SUBST.

Valor(es) referente(s) ao ato acima: Emolumentos: R$ 4.166,58 ISS: R$ 208,33. FERMOJU: R$ 208,28. FAADEP: R$ 208,33. FRMMP: R$ 208,33. Valor Selo: R$ 56,83. Valor total: R$ 5.056,68. Selo utilizado: ACH154578 - L5Y9



Continua na Ficha N°: 04

<h5>Consulte a autenticidade em: https://5rifortaleza-ce.sistemaasgard.com.br/#/validar-assinatura - 4U8H-J4N8-FS93-386A.</h5>

Documento assinado digitalmente por FRANCISCA HELOIZA SIEBRA DOS SANTOS (445.303.903-49)

Certifico que, pratiquei o(s) ato(s) solicitado(s), R.14, e que a presente certidão emitida de acordo com o Art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73, é a reprodução fiel da MATRÍCULA n° 4.099. Fortaleza (CE), 15/10/2026.

ASSINADO DIGITALMENTE.

Titular/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a)
5º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza-Ce.

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.

() Monique Gurgel de Souza Coelho - Oficiala Titular; () Monique Gurgel Barreira Porto - Substituta;
() Manuel Cândido Filho - Substituto; () Thiago Alexandre Cavalcante Pinto - Substituto;
() Ana Cristina Pegado de Araújo - Escrevente Autorizada;
() Marcus Venicius Alencar de Medeiros - Escrevente Autorizado;
(X) Francisca Heloiza Siebra dos Santos - Escrevente Autorizada.
VÁLIDA SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE.

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
ACK614618-I9G9

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
ACH154578-L5Y9

Continuação da matrícula 4.099
Ref. Solicitação 119607.

CUSTAS DE EMOLUMENTOS INCIDENTES	
N° do atendimento	20261002000051
Total Emolumentos:	R$ 4.348,07
Total Fermoju:	R$ 227,40
Total Selo:	R$ 67,78
Total ISS:	R$ 217,40
Total FAADEP:	R$ 217,40
Total FRMMP:	R$ 217,40
Valor Total:	R$ 5.295,45

Base de Cálculo/Atos com Valor Declarado	
Bem/Negócio 1	R$ 200.450,00

Detalhamento da cobrança/Listagem dos códigos da tabela de emolumentos envolvidos
Códigos: 7010, 7013, 7025, 7009 e 7020

<h5>Consulte a autenticidade em: https://5rifortaleza-ce.sistemaasgard.com.br/#/validar-assinatura - 4U8H-J4N8-FS93-386A.</h5>

Documento assinado digitalmente por FRANCISCA HELOIZA SIEBRA DOS SANTOS (445.303.903-49)