



Registro de Imóveis da 2ª Zona

FORTALEZA – CEARÁ
Rua Dr. José Lourenço, Nº. 870 – 1º Andar
Fone (085) 3052-1900 – Fax:3052-1911

Ana Teresa Araújo Mello Fiúza – Oficiala
Margarete Moreira Maciel - Substituta

MATRÍCULA

96045

REGISTRO GERAL.

Data 14/09/2017

Ficha 1

Rubrica

IMÓVEL - Uma sala de nº 1709, tipo B, localizada no 17º pavimento tipo do empreendimento comercial denominado MANHATTAN SQUARE GARDEN, situado nesta Capital, na Av. Santos Dumont, nº 1510, bairro Aldeota, com área privativa de 32,75m², área comum de 24,82m², área total de 57,57m² e fração ideal de 0,002952 do terreno onde se acha encravado o referido edifício, o qual é foreiro a Antonio Faustino do Nascimento, medindo e limitando-se: AO NORTE (frente), 35,20m com a Av. Santos Dumont; AO SUL (fundos), 35,20m com o imóvel nº 1259 da Rua Carlos Vasconcelos, pertencente a Alexandre Rolim; AO LESTE (lado direito), 66,00m com o imóvel nº 1524 da Av. Santos Dumont, de propriedade de João Nazaré Pereira Cardoso; e, AO OESTE (lado esquerdo), 66,00m com a Rua Carlos Vasconcelos, perfazendo uma área total de 2.323,20m². Inscrita na PMF sob o nº 836891-0.

PROPRIETÁRIA - MANHATTAN SQUARE GARDEN - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, com sede nesta Capital, na Av. Santos Dumont, nº 2122, sala 2107, bairro Aldeota, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.109.109/0001-40.

REGISTRO ANTERIOR - R.04 da Matrícula nº 82.054, deste Ofício Imobiliário.

AV.01/96045 - PUBLICIDADE DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Procede-se a esta averbação, nos termos do art. 949, § único, do Provimento nº 08/2014 da CGJ/CE, para ficar consignado que o empreendimento comercial Manhattan Square Garden, do qual a sala objeto desta matrícula é parte integrante, foi submetido ao regime de condomínio, nos termos da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, e Lei nº 10.406, de 10/01/2002, conforme convenção registrada sob nº 7.071 do Livro 3 - Auxiliar, deste Ofício Imobiliário. Fortaleza, 14 de Setembro de 2017. (Conforme Art. 1246 C.C.)
Eu, ANA TERESA ARAÚJO MELLO FIÚZA, conferi.
Subscrevo, MARGARETE MOREIRA MACIEL, oficial/substituto.

R.02/96045 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - De acordo com a Cédula de Crédito Bancário nº CG 0175417 e Instrumento Particular de Constituição de Garantia - Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, datados de 24 de Agosto de 2017, prenotados em 04/09/2017 sob o nº 286072, devidamente assinados pelas partes contratantes em 02 (duas) vias, uma das quais fica arquivada neste Ofício Imobiliário, a proprietária, Manhattan Square Garden - Empreendimento Imobiliário Ltda, já qualificada, transferiu em alienação fiduciária a propriedade resolúvel do imóvel desta matrícula, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, ao Banco Fibra S.A, inscrito no CNPJ/MF nº 58.616.418/0001-08, instituição financeira com sede em São Paulo-SP, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 5º ao 9º andar, Chácara Itaim, para garantia da cédula de crédito bancário emitida pela Manhattan Incorporação e Construção Ltda, com sede nesta Capital, na Avenida Santos Dumont, nº 2122, sala 2101, Aldeota, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.483.031/0001-64, no valor de R\$ 6.037.915,65 (seis milhões, trinta e sete mil, novecentos e quinze reais e sessenta e cinco centavos), que será paga no prazo de 1189 dias, com início em 24/08/2017 e vencimento final em 25/11/2020, com as parcelas e demais vencimentos constantes na forma de pagamento indicada na cédula, sendo os encargos pós-fixados sobre o saldo devedor em



Registro de Imóveis da 2ª Zona

FORTALEZA - CEARÁ

Matrícula

96045

Ficha

1

aberto, com taxa efetiva de juros ao mês de 0,493000% e taxa efetiva de juros ao ano de 6,079078%; com prazo de carência para expedição de intimação decorridos 15 (quinze) dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago; constando no título multa e outras condições. Em cumprimento ao art. 14 do Provimento 39/2014 do CNJ foi realizada consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens e verificou-se que para os CNPJ da proprietária referida neste ato não foi encontrada qualquer ocorrência. Fortaleza, 14 de Setembro de 2017. (Conforme Art. 1246 C.C.) //Eu, Ana Paula Nunes Queiroz, conferi. //Subscrevo, FRANCISCA CATARINA NUNOES AMARAL DA FONSECA, oficial/substituto.

AV.03/96045 - DOCUMENTOS - Procede-se a esta averbação, para constar que relativamente ao R.02, desta matrícula, foram apresentadas e arquivadas neste Ofício Imobiliário, a documentação das partes. Fortaleza, 14 de Setembro de 2017. (Conforme Art. 1246 C.C.) //Eu, Ana Paula Nunes Queiroz, conferi. //Subscrevo, FRANCISCA CATARINA NUNOES AMARAL DA FONSECA, oficial/substituto.

AV.04/96045 - ALTERAÇÃO CONTRATUAL - Procede-se a esta averbação para constar que a cédula de crédito bancário referida no R.02 desta matrícula foi alterada nos seguintes termos: O objeto do aditamento é a alteração da forma de pagamento da dívida ajustada da seguinte forma: saldo devedor consolidado total de R\$ 6.265.495,27; amortização na data do aditivo: juros e encargos contratuais de R\$ 227.579,64; valor objeto do aditamento de R\$ 6.037.915,63; encargos pós-fixados sobre o saldo devedor em aberto; taxa efetiva de juros de 0,493000% ao mês e 6,079078% a ano; valor total dos juros de R\$ 601.652,99; índice de reajuste monetário / base de cálculo de 100,0000% CDI; prazo de 940 dias com início em 30/04/2018 e vencimento final em 25/11/2020, com os demais vencimentos e valores referidos no aditamento. O aditamento também tem por objetivo a atualização de numeração de matrícula de imóveis objetos da garantia de alienação fiduciária de acordo com o que foi mencionado no aditamento. Ficam ratificados todos os demais termos, cláusulas e condições do instrumento original. Este ato foi praticado nos termos do 1º aditamento à cédula de crédito bancário nº CG 0175417 e 1º aditamento ao instrumento particular de constituição de garantia - alienação fiduciária de bem imóvel, datados de 30 de abril de 2018, prenotados em 10/08/2018 sob nº 294775, assinados em 02 (duas) vias, uma das quais ficou arquivada neste ofício imobiliário. Fortaleza, 10 de agosto de 2018. (Conforme Art. 1246 C.C.) //Eu, Ana Paula Nunes Queiroz, conferi. //Subscrevo, FRANCISCA CATARINA NUNOES AMARAL DA FONSECA, oficial/substituto.

AV.05/96045 - ALTERAÇÃO CONTRATUAL - Procede-se a esta averbação para constar que a cédula de crédito bancário referida no R.02 e AV.04 desta matrícula foi alterada nos seguintes termos: O objeto do aditamento é a alteração da forma de pagamento da dívida ajustada da seguinte forma: saldo devedor consolidado total de R\$ 6.222.943,08; amortização na data do aditivo: juros e encargos contratuais de R\$ 185.027,45; valor objeto do aditamento de R\$ 6.037.915,63; encargos pós-fixados incidentes sobre o saldo devedor em aberto; taxa efetiva de juros de 0,493000% ao mês e 6,079078% ao ano; valor total dos juros de R\$ 498.585,20; índice de reajuste monetário / base de cálculo de 100,0000% CDI; prazo de 575 dias com início em 30/04/2019 e vencimento final em 25/11/2020, com os demais vencimentos e



<p>REGISTRO DE IMOVEIS DO 2º ZONA FORTALEZA - CEARÁ</p>	<p>Matrícula 96045</p>	<p>Ficha 02</p>
--	----------------------------	---------------------

valores referidos no aditamento. O aditamento também tem por objetivo a atualização de numeração de matrículas de imóveis objetos da garantia de alienação fiduciária de acordo com o que foi mencionado no aditamento. Ficam ratificados todos os demais termos, cláusulas e condições do instrumento original. Este ato foi praticado nos termos do 2º aditamento à cédula de crédito bancário nº CG 0175417 e 2º aditamento ao instrumento particular de constituição de garantia - alienação fiduciária de bem imóvel, datados de 30 de abril de 2019, prenotados em 16/05/2019 sob nº 301549, assinados em 02 (duas) vias, uma das quais ficou arquivada neste ofício imobiliário. Fortaleza, 17 de maio de 2019. (Conforme Art. 1246 C.C.)
Eu, Silvia das Neves Genie do Vale, conferi.
Subscrevo, Moisés Custódio de Lima, oficial/substituto.

AV.06/96045 - ALTERAÇÃO CONTRATUAL - Procedese a esta averbação para constar que a cédula de crédito bancário referida no R.02, AV.04 e AV.05 desta matrícula foi alterada nos seguintes termos: O objeto do aditamento é a prorrogação de prazo para 1.462 dias, passando o vencimento final da cédula de crédito bancário a ser 01/02/2024, a alteração da forma de pagamento conforme previsto no quadro VI do aditamento, a alteração do percentual da garantia de alienação fiduciária de bem imóvel de 115% sobre o valor principal para 108,91% sobre o valor principal, a inclusão da cláusula 2.1 da cédula de crédito bancário na forma estipulada no aditamento. Tendo o aditamento as seguintes características: saldo devedor consolidado total de R\$ 5.917.537,81; amortização na data do aditivo; valor objeto do aditamento de R\$ 5.917.537,81; encargos pós-fixados incidentes sobre o saldo devedor em aberto; taxa efetiva de juros de 0,493000% ao mês e 6,079078% ao ano; valor total dos juros de R\$ 905.300,44; índice de reajuste monetário / base de cálculo de 100,0000% CDI; prazo de 1.462 dias com início em 31/01/2020 e vencimento final em 01/02/2024, com os demais vencimentos e valores referidos no aditamento. Ficam ratificados todos os demais termos, cláusulas e condições do instrumento original. Este ato foi praticado nos termos do 3º aditamento à cédula de crédito bancário nº CG 0175417 e 3º aditamento ao instrumento particular de constituição de garantia - alienação fiduciária de bem imóvel, datados de 31 de janeiro de 2020, prenotados em 26/06/2020 sob nº 310072, assinados em 02 (duas) vias, uma das quais ficou arquivada neste ofício imobiliário. Fortaleza, 29 de junho de 2020. (Conforme Art. 1246 C.C.)
Eu, Silvia das Neves Genie do Vale, conferi.
Subscrevo, Moisés Custódio de Lima, oficial/substituto.

AV.07/96045 - ALTERAÇÃO CONTRATUAL - Procedese a esta averbação para constar que a cédula de crédito bancário referida no R.02, AV.04, AV.05 e AV.06 desta matrícula foi alterada nos seguintes termos: O objeto do aditamento é a prorrogação de prazo para 123 dias, passando o vencimento final da cédula de crédito bancário a ser 20/06/2022. Tendo o aditamento as seguintes características: saldo devedor consolidado total de R\$ 6.597.531,48; amortização na data do aditivo; valor objeto do aditamento de R\$ 6.597.531,48; encargos pós-fixados incidentes sobre o saldo devedor em aberto; taxa efetiva de juros de 0,493000% ao mês e 6,079078% ao ano; valor total dos juros de R\$ 83.760,40; índice de reajuste monetário / base de cálculo de 100,0000% CDI; prazo de 123 dias com início em 17/02/2022 e vencimento final em 20/06/2022, com os demais vencimentos e valores referidos no aditamento. Ficam ratificados



Para verificar a autenticidade, acesse <https://portal.cerico.org.br/validacao>
Informe o código: E03980AD-F7E-42BE-A0237B01DCE4097D

<p align="center">Registro de Imóveis da 2ª Zona FORTALEZA - CEARÁ</p>	<p align="center">Matrícula 96045</p>	<p align="center">Ficha 03</p>
---	---	------------------------------------

Ltda, já qualificada, transferiu a título de dação em pagamento por meio de cessão definitiva de direitos aquisitivos, o imóvel objeto da presente matrícula ao BANCO FIBRA S.A., instituição financeira, inscrito no CNPJ sob o nº 58.616.418/001-08, com sede na Avenida Doutora Ruth Cardoso, nº 8501, 14º e 15º andar (parte), Edifício Eldorado Business Tower, Pinheiros, São Paulo-SP, pelo valor de R\$ 6.330.000,00 (seis milhões trezentos e trinta mil reais), tendo sido atribuído o valor de R\$ 290.000,00 para o imóvel desta matrícula e das matrículas nºs 95.498, 95.499, 96.029, 96.035, 96.039, 96.040, 96.041, 96.042, 96.043, 96.044, 96.046, 96.047, cada; o valor de R\$ 300.000,00 referente aos imóveis das matrículas nºs 96.034, 96.037, 96.038, 96.048, cada; e o valor de R\$ 40.000,00, referente aos imóveis das matrículas nºs 101.276, 101.277, 101.278, 101.279, 101.280, 101.281, 101.282, 101.283, 101.284, 101.285, 101.286, 101.287, 101.288, 101.289, 101.290, 101.291, 101.292, 101.293, 101.294, 101.295, 101.296, 101.297, 101.298, 101.299, 101.300, 101.301, 101.302, 101.303, 101.304, 101.305, 101.306, 101.307, 101.308 e 101.309, cada, todas deste ofício imobiliário; para quitação integral do valor referente à cédula nº CG 0175417 e seus respectivos aditamentos, correspondente a R\$ 8.470.154,56, valor atualizado em 27/12/2022, tendo sido pago o equivalente a R\$ 4.390.000,00 e para a quitação parcial do valor referente à cédula nº CG 0072018 e seus respectivos aditamentos, correspondente a R\$ 4.581.474,41, tendo sido pago o equivalente a R\$ 1.940.000,00. O Banco Fibra S.A aceitou receber os valores acima mencionados por absoluta liberalidade para a quitação da dívida. Este ato foi praticado nos termos da escritura pública de dação de imóveis em pagamentos e outras avenças, lavrada em 27 de dezembro de 2022, no livro nº 2722, às fls. 295 e escritura pública de aditamento, lavrada em 02 de fevereiro de 2023, no livro nº 2728, às fls. 379, ambas lavradas no 27º Tabelionato de Notas de São Paulo-SP, prenotadas em 08/02/2023 sob o nº 331828, e em conformidade com o disposto no art. 26, § 8º da Lei nº 9.514/1997. Em cumprimento ao art. 14 do Provimento 39/2014 do CNJ foi realizada consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens e verificou-se que para os CNPJs de todas as partes referidas neste ato não foi encontrada qualquer ocorrência. Fortaleza, 02 de março de 2023. (Conforme Art. 1246 C.C.)

Eu, Luiz Antônio da Silva, conferi.
Subscrevo, Arionisauri Furtado, oficial/substituto.

AV.12/96045 - EXTINÇÃO DA DÍVIDA - Procede-se a esta averbação para constar que tendo em vista a consolidação da propriedade do imóvel referida no AV.09 e a dação em pagamento no R.11, foi extinta a dívida constante da alienação fiduciária referida no R.02 e AV.04, AV.05, AV.06 e AV.07 desta matrícula, ficando assim dispensados os procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. Este ato foi praticado nos termos das escrituras públicas referidas no R.11 desta matrícula. Fortaleza, 02 de março de 2023. (Conforme Art. 1246 C.C.)

Eu, Luiz Antônio da Silva, conferi.
Subscrevo, Arionisauri Furtado, oficial/substituto.



Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.cerice.org.br/validacao>
Informe o código: E03980AD-FC7F-42BE-A027-7B02DCF4097D

Registro de Imóveis da 2ª Zona
FORTALEZA - CEARÁ

MATRICULA
96045

Ficha
03

Continuação da certidão da matrícula nº 96041, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE, que tem como último ato AV12, datado de 02/03/2023.

Busca nos arquivos de expediente judicial, 08:23 h 10/03/2023. Busca na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, 08:23 h 10/03/2023.

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CERTIDÃO
Certifico que a presente cópia contém todos os assentamentos lançados na ficha original da matrícula nº 96045

Fortaleza, 10/03/2023.

ASSINADO DIGITALMENTE

Titular/Substituto(s)/Escrivente(s)

- _ Ana Teresa Araújo Mello Fiúza
- _ Marcos Klein Antunes
- _ Alcynara Sandes Souza
- _ Ana Beatriz Araújo Rabelo
- _ Ana Lúcia Lopes da Costa Delfino
- _ Antônia Mayone Vieira da Silva
- _ Fernanda Jamille da Silva Ferreira
- _ Iara Thayná da Silva Vieira
- _ Isabel Moraes da Costa
- _ Keyle Maria Rogério Nogueira
- _ Liandra Domingos Duarte
- _ Talita Araújo Barros
- _ Thaís Nascimento Nogueira
- _ Vanessa Farias de Sousa

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CUSTAS E EMOLUMENTOS INCIDENTES
Nº ATENDIMENTO: 20230208000080

TOTAL EMOL.:3791,37
TOTAL FERMOJU:198,30
TOTAL SELO:78,90
TOTAL FAADEP:189,56
TOTAL FRMMP:189,56
VALOR TOTAL:4447,69
Base de cálculo / Atos com Valor Declarado Bem/Negócio : R\$ 365.600,00

Detalhamento da cobrança/listagem dos códigos da tabela de emolumentos envolvidos:
Códigos:7020, 7010, 7013, 7009, 7018

CERTIDÃO VÁLIDA SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE, POR 30 DIAS, CONFORME PRECEITUA O ART.601, E POR 90 DIAS, CONFORME § 4º, INCISO XV, ART. 914, (PROVIMENTO 08/2014 -CGJ/CE).

O prazo para remessa dos dados ao Tribunal de Justiça do Ceará é de dois dias úteis, conforme art.º 7º §2º da resolução do órgão especial do TJCE nº 06/2019.



AAT476509-L8D9



AAT584781-K619



AAT585114-G319