

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E JURÍDICAS DE
IRANDUBA/AM

Tais Batista Fernandes - Oficial Interina

Rodovia Carlos Braga, km 0, Edifício Rio Negro Center, Salas 07 e 08,

Bairro Novo Amanhecer, Iranduba/AM, CEP: 69415-000

E-mail: imoveis@registroiranduba.com.br Fone/Whats: (092) 98466-8481

CERTIDÃO

CNM: 162876.2.0011491-83

MATRÍCULA
11.491

FOLHA
01

CARTÓRIO 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
IRANDUBA - AM.

LIVRO Nº 02

REGISTRO GERAL

Iranduba, 10 de JANEIRO de 2017.

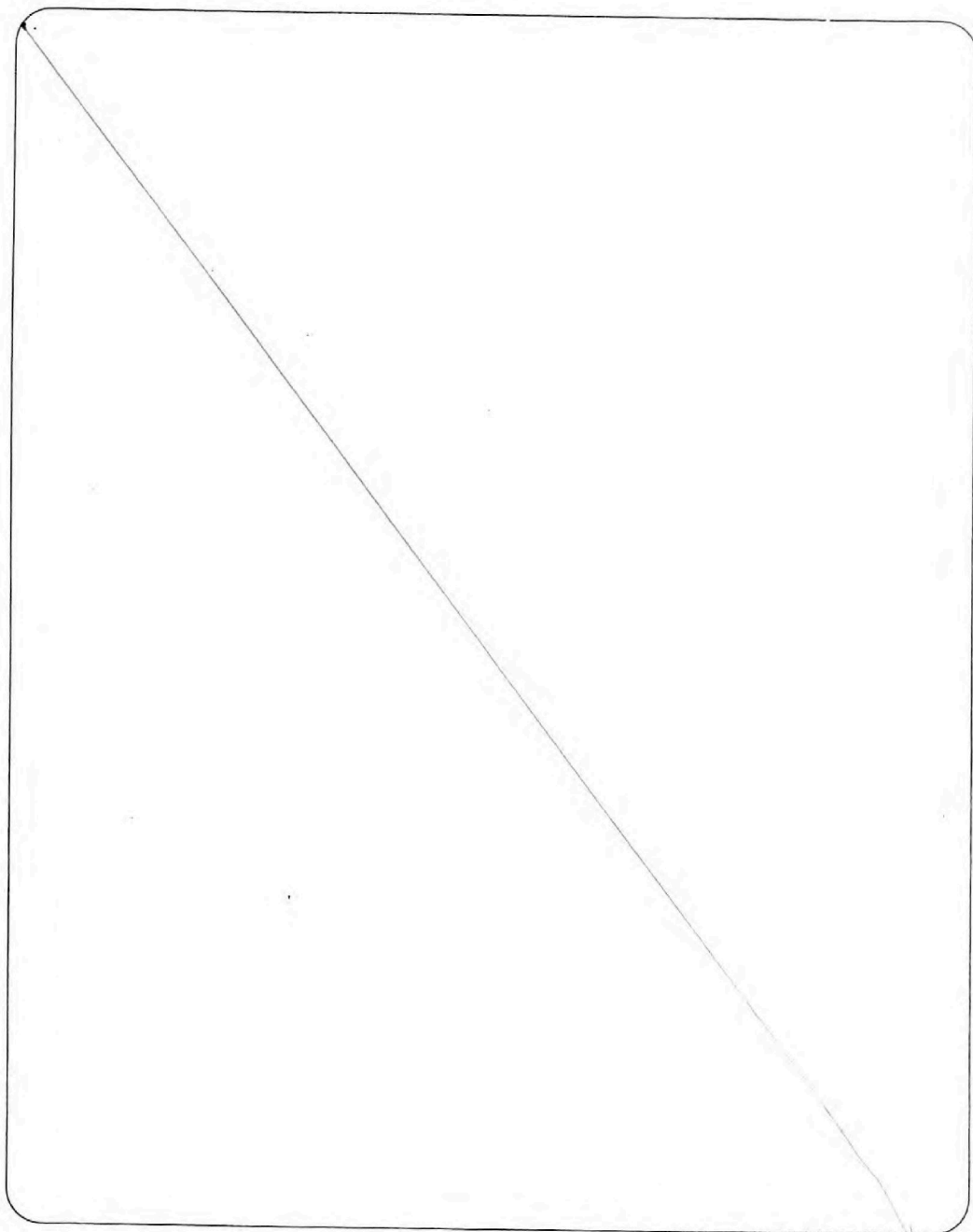
IMÓVEL: UM LOTE DE TERRAS, nº 05, QUADRA 45, Gleba Cacau Pireira, situado à Rodovia Manoel Urbano (AM-070), KM 11, Loteamento Residencial Tropical, município de Iranduba/AM, com uma área de 200,00m² (duzentos metros quadrados) e perímetro de 66,00m, com os seguintes limites e confrontações. **NORTE:** COM LOTE 04, POR UMA LINHA ENTRE OS MARCOS, M-05 E M-12, NO AZIMUTE DE 91°27'22" E UMA DISTÂNCIA DE 20,00M.; **SUL:** COM RUA INGÁ, POR UMA LINHA ENTRE MARCOS, M-06, M-13, NO AZIMUTE 271°27'22"E DISTÂNCIA DE 20,00M; **LESTE:** COM LOTE 06, POR UMA LINHA ENTRE OS MARCOS, M-12 E M-13, NO AZIMUTE 181°27'22"E DISTÂNCIA DE 10,00M; **OESTE:** COM RUA CARETÊ, POR UMA LINHA ENTRE OS MARCOS, M-05 E M-06, NO AZIMUTE 1°26'39"E DISTÂNCIA DE 10,00M;

PROPRIETARIA: CONSTRUTORA E INCORPORADORA GRAÇAWIN LTDA, sociedade empresaria limitada, inscrita sob nº 26.199.079/0001-15, com sede na Rodovia Manoel Urbano, s/n, KM 11, CEP 69.415-000, Área de Expansão Urbana, na cidade de Iranduba/AM, representada seus sócios: LIN YINI, chinesa, solteira, empresária, portadora da Carteira de Identidade nº V290849-T, devidamente expedida pela CGP/DIREX/DPF, regularmente inscrita no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda sob nº 234.805.188-50 e JENNIFER LIN, brasileira, solteira, empresária, portadora da Carteira de Identidade nº 32.546.862-X, devidamente expedida pela SSP/SP, regularmente inscrita no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda sob nº 433.701.438-10, ambas residentes e domiciliadas na cidade de Iranduba, no Estado do Amazonas, sito a Rodovia Manoel Urbano, AM 070, KM 04, área de expansão urbana, CEP 69.415-000.

TÍTULO: Loteamento feito conforme o Projeto de Loteamento aprovado pelo Executivo Municipal, Decreto nº 042, em 20 de outubro de 2016 e demais documentos relativos ao Imóvel e das disposições contidas no art. 18, da Lei 6.766/79, devidamente registrado na matrícula 1.488 no Livro 02 – Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca. Eu, Tais Batista Fernandes, Jonas Tamandaré Lins Rodrigues, Oficial do Registro de Imóveis desta Comarca, que registrei e subscrevo. SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO AMAZONAS, SELO BG171966-18, REGISTRO DE IMÓVEIS, Protocolo: 25.862, Livro: Livro 2 - Registro Geral, Número livro: 11391, Número Reg/Av: 0, Nome parte: CONSTRUTORA E INCORPORADORA GRAÇAWIN LTDA, Valor ato: R\$121,20, Valor emolumentos: R\$96,13, Data/Hora da utilização: 12/01/2017 12:33:19, Emitido por: ERIKA ALMEIDA PEIXOTO, FUNETJ:R\$ 9,61 FUNDPAM:R\$ 4,81 FUNDPGE:R\$ 2,89 FARPAM:R\$ 5,77, AAB2-3871-99B5-7B62, Consulte o selo em www.seloam.com.br

MATRÍCULA

FOLHA
VERSO



Continua na ficha 2

MATRÍCULA

11491

FICHA

2

REGISTRO DE IMÓVEIS DE IRANDUBA - AM

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

AV-1-11491 - 21/07/2021 - Protocolo: 4133 - 09/07/2021

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: Procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula está inscrito na municipalidade sob nº 017642. E-SELO TJAM: AVBIMV162875J4Z80KTM5BFJPE12, RI, Prot.: 4133, L-2, NL: 2418, R/AV: 1, Data/Hora: 21/07/2021, 16:16:21, Emissão: MARCOS MACHADO GAMA, Emolumentos: 80,09, FUNETJ: 8,01, FUNDPAM: 4,00, FUNDPGE: 2,40, FARPAM: 4,00, Selo: 1,50, Total: 100,00. Consulte o selo em cidadao.portalseloam.com.br. Alan Felipe Provin - registrador:

R-2-11491 - 21/07/2021 - Protocolo: 4133 - 09/07/2021

COMPRA E VENDA: Por contrato de venda e compra de terreno, mútuo para obras com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, nº 1.4444.1538547-7, datado de 02/07/2021, a proprietária, **CONSTRUTORA E INCORPORADORA GRAÇAWIN LTDA**, já qualificada, VENDEU a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula a **1) FERNANDA FREDA PEREIRA**, brasileira, solteira, sem vínculo de união estável, veterinária e zootecnista, nascida em 06/10/1984, natural de Pelota/RS, filha de João Carlos Bastos Pereira e Claudia Fernanda Maciel Freda, portadora da carteira de identidade nº **13.003.453-5** SSP/PR e inscrita no CPF nº **042.404.109-08**, residente e domiciliada na Rua Monte Moria, Conjunto Galileia 2, nº 6, Quadra 45, Bairro Nova Cidade, na cidade de Manaus/AM; **2) CLAUDIA FERNANDA MACIEL FREDA**, brasileira, solteira, sem vínculo de união estável, pensionista, nascida em 03/12/1968, natural de Pelota/RS, filha de Icaro Freda e Antonieta Maciel Freda, portadora da carteira de identidade nº **9.118.453-2** SSP/PR e inscrita no CPF nº **540.002.110-72**, residente e domiciliada na Rua Bico de Lacre, nº 622, Bairro Capela Velha, na cidade de Araucária/PR, pelo valor de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais). Avaliado pela municipalidade em R\$60.000,00 (sessenta mil reais). Demais cláusulas e condições constantes do contrato. Será emitida a DOI no prazo regulamentar. E-SELO TJAM: REGIMV162875EFBB9HTFBC3DT616, RI, Prot.: 4133, L-2, NL: 2418, R/AV: 2, Data/Hora: 21/07/2021, 16:16:21, Emissão: MARCOS MACHADO GAMA, Emolumentos: 400,53, FUNETJ: 40,43, FUNDPAM: 20,22, FUNDPGE: 12,13, FARPAM: 20,22, Selo: 2,00, Total: 499,30. Consulte o selo em cidadao.portalseloam.com.br. Alan Felipe Provin - registrador:

R-3-11491 - 21/07/2021 - Protocolo: 4133 - 09/07/2021

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Por contrato de venda e compra de terreno, mútuo para obras com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, nº 1.4444.1538547-7, datado de 02/07/2021, as proprietárias/devedoras, **FERNANDA FREDA PEREIRA** e **CLAUDIA FERNANDA MACIEL FREDA**, já qualificadas, para garantir o cumprimento de todas as obrigações constantes no referido instrumento, ALIENAM FIDUCIARIAMENTE a totalidade do imóvel da presente matrícula, cedendo e transferindo a propriedade resolúvel e a posse indireta sobre o imóvel, reservando a posse direta e o direito real de aquisição na forma da lei, à credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, pessoa jurídica de direito

Continua no verso

MATRÍCULA

11491

FICHA

2
VERSO

privado, com sede em Brasília, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº **00.360.305/0001-04**. O extrato das obrigações assumidas no contrato é: valor de compra e venda e obras: R\$175.000,01 (cento e setenta e cinco mil e um centavo); sendo R\$49.000,01 (quarenta e nove mil e um centavo) com recursos próprios; valor do financiamento R\$126.000,00 (cento e vinte e seis mil reais); prazo/número de amortização de parcelas: 321 meses; Construção: 9 meses; vencimento do primeiro encargo mensal: 03/08/2021; valor da prestação balcão: R\$1.314,82; Juros balcão: taxa nominal 7.7208% ao ano, taxa efetiva 8.0000% ao ano; valor da prestação reduzida: R\$1.295,24; Juros reduzida: taxa nominal 7.5343% ao ano, taxa efetiva 7.8000% ao ano; seguros: conforme cláusula 21ª do contrato. O imóvel objeto desta matrícula foi avaliado, para fins de leilão, em **R\$184.400,00 (cento e oitenta e quatro mil e quatrocentos reais)**. As demais cláusulas e condições são as constantes do contrato. E-SELO TJAM: REGIMVI6287532OFAET3YQTSNM77, RI, Prot.: 4133, L-2, NL: 2418, R/AV: 3, Data/Hora: 21/07/2021, 16:16:21, Emissão: MARCOS MACHADO GAMA, Emolumentos: 560,78, FUNETJ: 56,45, FUNDPAM: 28,23, FUNDPGE: 16,93, FARPAM: 28,23, Selo: 3,00, Total: 697,39. Consulte o selo em cidadao.portalseloam.com.br. Alan Felipe Provin - registrador:

~~AV-4-11491 - 21/01/2025 - Protocolo: 7604 - 20/05/2024~~

MORA: Na forma do art. 1º, I, "e", do Provimento nº 286/2016-CGJ/AM, procede-se à presente averbação para constar que, a requerimento da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instaurou-se procedimento de intimação das devedoras fiduciantes, **FERNANDA FREDA PEREIRA e CLAUDIA FERNANDA MACIEL FREDA**, nos termos do art. 26 da Lei 9.514/97, acerca do saldo devedor de **R\$2.896,24 (dois mil, oitocentos e noventa e seis reais e vinte e quatro centavos)**, calculado em 20/05/2024, sendo realizadas tentativas de intimação no endereço dos imóveis, pelo Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta Comarca, conforme registros nº 853 e 854, às folhas 215-218 e 219-222 do Livro B-05, as quais foram frustradas. Ademais, realizaram-se tentativas de intimação nos endereços do devedor, pelo 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Manaus/AM, conforme registros nº 2146, 2147, 2148 e 2149 do Livro B-69, as quais foram igualmente infrutíferas. Dessa forma, foram publicados editais eletrônicos em 16/08/2024, 19/08/2024 e 20/03/2024, não havendo purgação da mora no prazo legal. Assim, com a apresentação de requerimento específico e pagamento de ITBI, dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias, a credora fiduciária poderá requerer a consolidação da propriedade em seu nome, na forma da legislação em vigor. E-SELO TJAM: AVBIMVI628751945PHVKIGRWLG21, RI, Prot.: 7604, L-2, NL: 11491, R/AV: 4, Data/Hora: 21/01/2025, 14:31:01, Emissão: KETHLEM KESIA MARQUES TEIXEIRA, Emolumentos: 265,00, FUNETJ: 41,25, FUNDPAM: 0,00, FUNDPGE: 0,00, FARPAM: 13,75, Selo: 4,00, Computação: 10,00, Total: 347,75. Consulte o selo em cidadao.portalseloam.com.br. Ana Márcia Nunes Zanetti - Oficial Substituta:

~~AV-5-11491 - 27/08/2025 - Protocolo: 9150 - 19/08/2025~~

Continua na ficha 3

CNM:162875.2.0011491-83

MATRÍCULA
11491

FICHA
3

REGISTRO DE IMÓVEIS DE IRANDUBA - AM

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Conforme requerimento firmado em 24/04/2025, acompanhado de guia de ITBI devidamente paga, e considerando o procedimento de intimação que restou na constituição em mora das devedoras **FERNANDA FRED A PEREIRA** e **CLAUDIA FERNANDA MACIEL FRED A**, nos termos da AV-04, procede-se à presente averbação para constar que a propriedade plena do imóvel objeto desta matrícula fica **CONSOLIDADA** na pessoa da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, o qual deverá, na forma da Lei 9.514/97, promover os públicos leilões para alienação do bem. **Não será realizado qualquer ato de alienação voluntária do imóvel objeto desta matrícula antes de comprovado, e se for o caso, averbado, o resultado dos referidos leilões.** Imóvel avaliado em **RS192.649,43 (cento e noventa e dois mil, seiscentos e quarenta e nove reais e quarenta e três centavos)**. Será emitida a DOI no prazo regulamentar. E-SELO TJAM: AVBIMV162875EZ8R4VDVLUV98G10, RI, Prot.: 9150, L-2, NL: 11491, R/AV: 5, Data/Hora: 27/08/2025, 13:59:43, Emissão: KETHLEM KESIA MARQUES TEIXEIRA, Emolumentos: 2.138,41, FUNETJ: 320,76, FUNDPAM: 0,00, FUNDPGE: 0,00, FARPAM: 0,00, Selo: 0,00, Computação: 10,00, Total: 2.794,93. Consulte o selo em cidadao.portalseloam.com.br. Victor Dantas de Castro - Oficial Substituto: *Victor Dantas de Castro*

Irlanduba-AM, 28 de agosto de 2025.

-
- () Tais Batista Fernandes - Oficial Interina
 - () Victor Dantas de Castro - Oficial Substituto
 - () Lucas Harrison Pereira de Souza - Escrevente
 - () Kethlem Kesia Marques Teixeira - Escrevente
 - () Luana Breve Barros Belmiro - Escrevente

Documento impresso eletronicamente. Qualquer rasura ou indício de adulteração será considerado fraude.
Eventual assinatura digital dispensa a assinatura física do presente documento.

SELO ELETRÔNICO TJAM - CEDITN162875WS2RLTV1RBBQJO46, Valor do ato: 148,02. Consulte o selo em cidadao.portalseloam.com.br ou através do QR Code:



A presente certidão tem validade de **30 dias** a contar da data da sua emissão.

Atualmente, esta Serventia é a única com atribuição de Registro de Imóveis desta Comarca, integralizando o acervo do até então 1º e Único Ofício, conforme reorganização promovida pelas Leis Complementares nº 171/2016 e nº 200/2019, que alteraram a Lei Complementar nº 17/1997.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: BQUWF-JL4W2-RBWRE-T78VY

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

Tais Batista Fernandes Braga (CPF 648.794.702-44)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BQUWF-JL4W2-RBWRE-T78VY>

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

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