

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: 162875.2.0003407-85	
CARTÓRIO 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS IRANDUBA - AM.	
MATRÍCULA 3.407	FOLHA 01
LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL Irlanduba, 03 de DEZEMBRO de 2011.	
IMÓVEL: APARTAMENTO 402, BLOCO G, SUBCONDOMÍNIO ORQUÍDEA, CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BELA VISTA, situado na estrada Manoel Urbano, KM, zona rural deste município, que será edificado com 59,8626 m² de área privativa; 13,7600 m² de outras áreas privativas acessórias: 73,6226 m² de área total privativa 0,004232 % de fração ideal do terreno ou coeficiente de proporcionalidade; e as seguintes dependências: dois quartos, um escritório, um banheiro, varanda, sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço e área técnica. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 20, Livro 02 – Registro Geral do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Iranduba. PROPRIETÁRIO: BELA VISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ Nº 12.847.947/0001-11, com sede na Estrada Manoel Urbano, nº 08, KM 09, Lote 36, Centro, Iranduba/AM. Eu, <u>Nathalie Rocha Pinheiro Lemos Sobral</u>, Oficial do Registro de Imóveis desta Comarca, registrei e subscrevi..... AV.1/3.407 - IRANDUBA, 14 DE FEVEREIRO DE 2014. Nos termos do Contrato Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outros Avenças, datado de 02 de janeiro de 2013, celebrada entre CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04 e BELA VISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrito no CNPJ sob nº 12.847.947/0001-11, no valor R\$ 13.004.518,48 (treze milhões, quatro mil, quinhentos e dezoito reais e quarenta e oito centavos), o proprietário do imóvel constante da presente matrícula na qualidade de devedor deu, em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA o imóvel da presente matrícula e cujo Contrato, encontra-se registrado do Livro 02 – Registro Geral, na matrícula nº 020, efetuado nesta mesma data. Eu, <u>Cyntia Simone Barroso Mera</u>, Sub-Oficial, que registrei e subscrevo. SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO AMAZONAS, SELO AP104114-42, Valor ato: R\$70,15 Valor emolumentos: R\$61,00, Data/Hora da utilização: 08/02/2013 18:12:58, Emitido por: Adriana Meneses, FUNETJ:R\$ 6,10 FUNDPAM:R\$ 3,05, CEF6-A68B-343B-3AE0, Consulte o selo em www.seloam.com.br..... EM BRANCO	

CNM: 162875.2.0003407-85

MATRÍCULA

3.407

FOLHA

01

VERSO

AV.2/3.407 - IRANDUBA, 11 DE JUNHO DE 2014.

Nos termos do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional Vinculada a Empreendimento, com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações – Recursos SBPE, vide Cláusula Primeira, Parágrafo Segundo, datado de 09 de abril de 2014, emitido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CAIXA**, assinado pelo senhor, **PETRÔNIO VALÉRIO DE SOUZA**, Gerente, fica **CANCELADA A HIPOTECA**, referente ao Contrato Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, datado de 14 de fevereiro de 2013, vide Cláusula Primeira, Parágrafo Segundo, constante do registro AV.1/3.407, do Livro 2 - Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis de Iranduba, AM, sob a assinatura de **Cyntia Simone Barroso Mera**, Sub-Oficial do Registro de Imóveis, que

registre e subscrevo. SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO AMAPÁ, SELO AV845803-83, Valor ato: R\$223,12, Valor emolumentos: R\$179,93, Data/Hora da utilização: 11/06/2014 14:18:42, Emitido por: **Andrezza Soares, FUNETJ:R\$ 17,99 FUNDAM:R\$ 9,00 FUNDGE:R\$ 5,40 FARPAM:R\$ 10,80, FFBB-1719-AAC7-2690, Consulte o selo em www.selosam.com.br**

R.3/3.407 - IRANDUBA, 11 DE JUNHO DE 2014.

VENDEDORES: BELA VISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA-SPE, CNPJ 12.847.947/0001-11, sito à Estrada Manoel Urbano, nº 08, Km 09, Lote 36, Centro, no município de Iranduba, neste ato representado por **NV INDUSTRIA COMERCIO E CONSTRUÇÃO LTDA**, CNPJ 84.459.783/0001-66, sediada na Rua Vicente Lauria, nº 241, bairro Aleixo, na cidade Manaus/AM, representada por seus sócios, **VALMIR DE MOURA NOGUEIRA**, brasileiro, casado no regime da comunhão universal de bens, empresário, portador da carteira de identidade RG nº 0409505-7 SSP/AM e do CPF nº 064.008.502-44, residente e domiciliado à Avenida André Araújo nº 2075, Condomínio Residencial Portal da Cidade, Torre Gama, apto 1900, Bairro Aleixo, em Manaus/AM e **CAROLINE CAMPOS NOGUEIRA**, brasileira, solteira, empresária, portadora da CNH 04135154768 DETRAN/AM e do CPF nº 967.635.582-87, residente e domiciliada à Avenida André Araújo nº 2075, Condomínio Residencial Portal da Cidade, Torre Gama, apto 1900, Bairro Aleixo, em Manaus/AM e o Sócio **CELSO BORGHI**, brasileiro, casado no Regime de Comunhão Parcial de Bens, professor, natural de Vinhático/ES, nascido em 24/11/1959, portador da carteira de identidade RG nº 420568 SSP/AM e do CPF nº 160.196.442-00, residente e domiciliado à Estrada Manoel Urbano nº 08, Km 09, Bairro Centro neste município.

COMPRADORES: JOÃO RICARDO DE SOUZA DIXO JUNIOR, brasileiro, casado, advogado, portador da carteira de advogado nº 3236 OAB/AM e do CPF nº 406.786.442-68 e sua esposa, **ANDREA CRISTINA DE CARVALHO DIXO**, brasileira, casada, autônoma, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 00248849306, DETRAN/AM, e do CPF nº 438.939.022-87, residentes e domiciliados à Rua Emilio Moreira, nº 276, Condomínio Saint Michel, Apartamento 71, Centro, na cidade de Manaus/AM.

VALOR DA COMPRA E FORMA DE PAGAMENTO: O valor da venda é de R\$ 129.751,71 (cento e vinte e nove mil, setecentos e cinquenta e um reais e setenta e um centavos), sendo R\$ 27.550,24 (vinte e sete mil, quinhentos e cinquenta reais e vinte e quatro centavos), com recursos próprios e R\$ 102.201,47 (cento e dois mil, duzentos e um reais e quarenta e sete centavos), mediante financiamento concedido pela CAIXA.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO ITBI: R\$ 129.751,71 (cento e vinte e nove mil, setecentos e cinquenta e um reais e setenta e um centavos).

TÍTULO: Compra e Venda e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária

MATRÍCULA

3.407

FOLHA

02

CNM: 162875.2.0003407-85

CARTÓRIO 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

IRANDUBA - AM.

LIVRO Nº 02

REGISTRO GERAL

Iranduba, 11 de JUNHO de 2014.

FORMA DO TÍTULO: Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional Vinculada a Empreendimento, com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e outras Obrigações – Recursos SBPE.

CONDIÇÕES: Todas as constantes no Contrato. Eu, Cynthia Simone Barroso Mera, Sub-Oficial do Registro de Imóveis, que registre e subscrevo. **SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO AMAZONAS, SELO AV845810-79, Valor ato: R\$846,13, Valor emolumentos: R\$678,96, Data/Hora da utilização: 11/06/2014 14:32:03, Emitido por: Andreza Soares, FUNETJ:R\$ 68,24 FUNDPAM:R\$ 34,12 FUNDPGE:R\$ 20,47 FARPAM:R\$ 40,94, A7D4-8837-9E8C-FDCC, Consulte o selo em www.seloam.com.br**

R.4/3.407 - IRANDUBA, 11 DE JUNHO DE 2014.

CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12.08.1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1259 de 19.01.1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lote 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, representada por seu procurador substabelecido PETRÔNIO VALÉRIO DE SOUZA, economiário, portador da carteira de identidade CI 615537 SSP/AM e do CPF 320.787.142-91, procuração lavrada às fls. 114 e 115 do Livro 2925, em 18/01/2012, no 2º Ofício de Notas E Protesto de Brasília/DF e no 6º Ofício de Notas de Manaus/AM, doravante denominada CAIXA.

DEVEDORES FIDUCIANTES: JOÃO RICARDO DE SOUZA DIXO JUNIOR, brasileiro, casado, advogado, portador da carteira de advogado nº 3236 OAB/AM e do CPF nº 406.786.442-68 e sua esposa, ANDREA CRISTINA DE CARVALHO DIXO, brasileira, casada, autônoma, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 00248849306, DETRAN/AM, e do CPF nº 438.939.022-87, residentes e domiciliados à Rua Emilio Moreira, nº 276, Condomínio Saint Michel, Apartamento 71, Centro, na cidade de Manaus/AM.

VALOR DA GARANTIA: R\$ 129.751,71 (cento e vinte e nove mil, setecentos e cinquenta e um reais e setenta e um centavos).

FORMA DE PAGAMENTO: Recursos Próprios, no valor de R\$ 27.550,24 (vinte e sete mil, quinhentos e cinquenta reais e vinte e quatro centavos). Utilização do saldo da conta vinculada ao FGTS: R\$ 0,00 (zero reais). Financiamento: R\$ 102.201,47 (cento e dois mil, duzentos e um reais e quarenta e sete centavos).

PRAZO DO CONTRATO: Da Conclusão da Obra 36 (trinta e seis) meses.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Sistema de Amortização Constante Novo, com prazo de 120 (cento e vinte meses).

JUROS: Nominal de 8,5101% e Efetiva de 8,8500%.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: Em Garantia Fiduciária o imóvel objeto desta matrícula.

CONDIÇÕES: Todas as demais cláusulas constantes no contrato supramencionado, que serve de título para este registro. Eu, Cynthia Simone Barroso Mera, Sub-Oficial do Registro de Imóveis desta Comarca, que registre e subscrevo. **SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO AMAZONAS, SELO AV845811-77, Valor ato: R\$846,13, Valor emolumentos: R\$678,96, Data/Hora da utilização: 11/06/2014 14:32:57, Emitido por: Andreza Soares, FUNETJ:R\$ 68,24 FUNDPAM:R\$ 34,12 FUNDPGE:R\$ 20,47 FARPAM:R\$ 40,94, FEDA-456A-1915-SC09, Consulte o selo em www.seloam.com.br**

CNM: 162875.2.0003407-85

MATRÍCULA

FOLHA

VERSO

Continua na ficha 3

MATRÍCULA

3407

FICHA

3

REGISTRO DE IMÓVEIS DE IRANDUBA - AM

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

AV-5-3407 - 03/11/2021 - Protocolo: 4508 - 08/10/2021

EDIFICAÇÃO – PARCIAL: Conforme averbação de edificação parcial constante na AV-25/20, de 03 de novembro de 2021, procedo à presente para constar que foi concluída a obra do **SUBCONDOMÍNIO ORQUÍDEA**, ao qual pertence a unidade futura desta matrícula.

Permanece pendente a obrigação de se proceder à instituição e à convenção de condomínio, na forma dos arts. 1.332 e 1.333 do Código Civil Brasileiro, para que possa se realizar a individualização das unidades autônomas.

E-SELO TJAM: AVBIMV1628750QOAIOK1UU65KO32, RI, Prot.: 4508, L-2, NL: 3407, R/AV: 5, Data/Hora: 03/11/2021, 16:52:38, Emissão: MARCOS MACHADO GAMA, Emolumentos: 0,00, FUNETJ: 0,00, FUNDPAM: 0,00, FUNDPGE: 0,00, FARPAM: 0,00, Selo: 0,00, Total: 0,00. Consulte o selo em cidadao.portalseloam.com.br. Alan Felipe Provin - registrador:

AV-6-3407 - 21/01/2026 - Protocolo: 8409 - 09/01/2025

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 dos devedores fiduciantes, **JOÃO RICARDO DE SOUZA DIXO JUNIOR** e **ANDREA CRISTINA DE CARVALHO DIXO**, nos termos do art. 26 da Lei 9.514/97, acerca do saldo devedor de **RS32.501,56 (trinta e dois mil, quinhentos e um reais e cinquenta e seis centavos)**, calculado em 06/02/2025, sendo realizadas tentativas de intimação no endereço dos imóveis, pelo Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta Comarca, conforme registro nº 979, às folhas 111-119 do Livro B-08, as quais foram frustradas. Ademais, realizaram-se tentativas de intimação nos endereços dos devedores, pelo 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Manaus/AM, conforme registros nº 3538 e 3539 do Livro B-114, as quais foram igualmente infrutíferas. Dessa forma, foram publicados editais eletrônicos em 10/10/2025, 13/10/2025 e 14/10/2025, 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: AVBIMV16287540IO7WVCH3AAQK12, RI, Prot.: 8409, L-2, NL: 3407, R/AV: 6, Data/Hora: 21/01/2026, 15:58:05, Emissão: ELI VITORIA DA SILVA LIMA, Emolumentos: 1.221,89, FUNETJ: 183,28, FUNDPAM: 0,00, FUNDPGE: 0,00, FARPAM: 0,00, Selo: 0,00, Computação: 10,00, Total: 1.603,45. Consulte o selo em cidadao.portalseloam.com.br. Kethlem Kesia Marques Teixeira - Escrevente: *Kethlem Kesia Marques Teixeira*

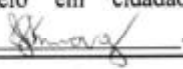
AV-7-3407 - 15/04/2026 - Protocolo: 9841 - 13/04/2026

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Conforme requerimento firmado em 13/02/2026, acompanhado de guia de ITBI devidamente paga, e considerando o procedimento de intimação que restou na constituição em mora dos devedores **JOÃO RICARDO DE SOUZA DIXO JUNIOR** e **ANDREA CRISTINA DE CARVALHO DIXO**, nos termos da AV-06, procede-se à presente averbação para constar que a propriedade plena do imóvel objeto desta matrícula fica **CONSOLIDADA** na pessoa da

Continua no verso

MATRÍCULA
3407FICHA
3

VERSO

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 **R\$145.103,30 (cento e quarenta e cinco mil, cento e três reais e trinta centavos).** Será emitida a DOI no prazo regulamentar. E-SELO TJAM: AVBIMV162875SZSN6MDX75B4D428, RI, Prot.: 9841, L-2, NL: 3407, R/AV: 7, Data/Hora: 15/04/2026, 09:44:25, Emissão: ELI VITORIA DA SILVA LIMA*, 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. Kethlem Kesia Marques Teixeira -
Escrevente: 

Certifico que esta é a reprodução em inteiro teor de todos os atos praticados na matrícula nº 162875.2.0003407-85.

Iranduba-AM, 15 de abril de 2026.

-
- () 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 - CEDITN1628759FN5D1DYT7DXM854, Valor do ato: 148,02. Consulte o selo em 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: 2NPF6-AHMZ8-8AJ46-BD9KR

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/2NPF6-AHMZ8-8AJ46-BD9KR>

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

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