

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA DE FORTALEZA  
CARTÓRIO MIRANDA BEZERRA

TALÃO Nº157255

APRESENTANTE(S): MARCIA MAYUMI DUARTE KIMURA E S/M

MATRICULA 40258 - 4ª Zona

Imóvel: RUA IRMA SIMAS Nº495, Aptº 604 ED VELAS DO MUCURIBE

ASSUNTO: Compra e Venda c/ Alienação Fiduciária - CEF, liv. , fls. , proc. 1.4444.2210151-9

+ CCI

- ~~01-1.~~ Não consta na Matrícula nº 40.258 – 4ª Zona a averbação dos leilões públicos realizados nos termos do art. 27 da Lei nº 9.514/97. ✓ CEVEN
2. Do contrato de 23/11/2023, verifica-se que não constou:
- ~~02-1.~~ A apresentação e arquivamento da certidão da matrícula nº 40.258 - 4ª Zona, bem como a indicação se positiva ou negativa (Art. 1º, IV do Dec. 93240/86 c/c Art. 821, I, do Provimento 04/2023 da CGJ/CE);
- ~~02-2.~~ A apresentação e arquivamento da certidão da situação jurídica do imóvel, cujo prazo de validade é de 30 (trinta) dias, mencionando a data em que foi expedida (Art. 821, I, do Provimento 04/2023 da CGJ/CE);
- 2.3. O arquivamento dos documentos apresentados e mencionados no contrato ou que constarem em aditivo (Art. 860 do Provimento 04/2023 da CGJ/CE).
- ~~02-4.~~ A referência ao cumprimento das exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato (Art. 802, VII, do Provimento 04/2023 da CGJ/CE c/c Art. 215, §1º, V, da do Código Civil de 2002);
- 2.5. Quanto aos impostos de transmissão devidos:
- ~~2.5.1.~~ Em relação ao imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), não constou a avaliação, o valor do imposto, a data de emissão da guia, a data do recolhimento, o número da inscrição do imóvel na Prefeitura Municipal (Art. 824, §1º, do Provimento 04/2023 da CGJ/CE);
- ~~2.5.2.~~ O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI foi pago depois da data do contrato, com alíquota reduzida de 2%. Assim, verificar junto à Secretária de Finanças – Sefin, desta capital, quanto há incidência de juros e multa (art. 306, I, b, c/c art. 306, §2º, I, do Código Tributário do Município de Fortaleza - LC nº 159/2013) cliente
- 2.6. Quanto às certidões fiscais:
- ~~02-6.1.~~ A menção da apresentação e arquivamento das certidões de quitação de tributos municipais incidentes sobre o imóvel (IPTU) e relativa ao (s) vendedor (es); (Art. 823, I, do Provimento 04/2023 da CGJ/CE);
- ~~02-6.2.~~ A apresentação de regularidade fiscal perante as Fazendas Estadual e Federal relativas ao transmitente (Art. 823, III, do Provimento 04/2023 da CGJ/CE);
- ~~02-6.3.~~ Identificar a (s) certidão (ões) acima citada (s) no contrato ou aditivo, mediante indicação de data de expedição, órgão expedidor, se positiva ou negativa, observando a legislação vigente de cada órgão fiscalizador (Art. 823, VI, do Provimento 04/2023 da CGJ/CE);
- ~~02-7.~~ Do citado contrato, verifica-se que a denominação social da credora está incompleta e em desacordo com o Decreto-Lei nº 759/69, a saber: Caixa Econômica Federal-CEF.
- ~~02-3.~~ Apresentar para fins de comprovação da representação e arquivamento neste cartório, cópia autenticada dos instrumentos procuratórios, com o prévio reconhecimento nesta capital e no documento original, do sinal público de quem a subscreveu, que outorga poderes ao representante do credor no contrato (arts. 118 e 653 do Código Civil de 2002).
- 3.1. Poderá ser apresentada certidão digital, em formato PDF-A, dos referidos instrumentos.

OBSERVAÇÃO:

1. A prenotação é válida por 20 dias úteis.
2. Nos termos do art. 205 da Lei nº 6.015/73 a seguir: "Art.205 - Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos vinte dias do seu lançamento no Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais." (Redação dada pela Lei nº 14.382/2022)

Fortaleza/CE, 15 de janeiro de 2024.

José Valde  Oliveira Filho

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA DE FORTALEZA  
CARTÓRIO MIRANDA BEZERRA

TALÃO Nº157255

APRESENTANTE(S): MARCIA MAYUMI DUARTE KIMURA E S/M

MATRICULA 40258 - 4ª Zona

Imóvel: RUA IRMA SIMAS Nº495, Aptº 604 ED VELAS DO MUCURIBE

ASSUNTO: Compra e Venda c/ Alienação Fiduciária - CEF, liv. , fls. , proc. 1.4444.2210151-9

1. Do contrato de 23/11/2023, verifica-se que não constou:
  - 1.1. Quanto às certidões fiscais:
    - 1.1.1. Quanto à certidão de quitação de tributos municipais incidentes sobre o imóvel (IPTU) não constou a indicação da data de expedição, órgão expedidor, observando a legislação vigente de cada órgão fiscalizador (Art. 823, VI, do Provimento 04/2023 da CGJ/CE);
    - 1.1.2. A apresentação de regularidade fiscal perante as Fazendas Estadual e Federal relativas ao transmitente (Art. 823, III, do Provimento 04/2023 da CGJ/CE);
    - 1.1.3. Identificar a (s) certidão (ões) acima citada (s) no contrato ou aditivo, mediante indicação de data de expedição, órgão expedidor, se positiva ou negativa, observando a legislação vigente de cada órgão fiscalizador (Art. 823, VI, do Provimento 04/2023 da CGJ/CE);
  - 1.2. O arquivamento dos documentos apresentados e mencionados no contrato ou que constarem em aditivo (Art. 860 do Provimento 04/2023 da CGJ/CE). -
    2. Apresentar para fins de comprovação da representação e arquivamento neste cartório, cópia autenticada dos instrumentos procuratórios, com o prévio reconhecimento nesta capital e no documento original, do sinal público de quem a subscreveu, que outorga poderes ao representante do credor no contrato (arts. 118 e 653 do Código Civil de 2002).
      - 2.1. Poderá ser apresentada certidão digital, em formato PDF-A, dos referidos instrumentos. .

Obs.: Foram apresentados instrumentos procuratórios com data posterior ao contrato.

**OBSERVAÇÃO:**

1. A prenotação é válida por 20 dias úteis.
2. Nos termos do art. 205 da Lei nº 6.015/73 a seguir: "Art.205 - Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos vinte dias do seu lançamento no Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais." (Redação dada pela Lei nº 14.382/2022)

Fortaleza/CE, 03 de julho de 2024.

José Valdecir Oliveira Filho

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA DE FORTALEZA  
CARTÓRIO MIRANDA BEZERRA

TALÃO Nº157255

APRESENTANTE(S): MARCIA MAYUMI DUARTE KIMURA E S/M

MATRICULA 40258 - 4ª Zona

Imóvel: RUA IRMA SIMAS Nº495, Aptº 604 ED VELAS DO MUCURIPE

ASSUNTO: Compra e Venda c/ Alienação Fiduciária - CEF, liv. , fls. , proc. 1.4444.2210151-9

1. O contrato e a Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) datados de 23/11/2023 foram totalmente rebatidos, e verifica-se que:
  - 1.1. Do citado contrato não constou:
    - 1.1.1. A profissão do devedor (art. 215, § 1º, III CCB/Lei 10406/2002);
    - 1.1.2. A data de emissão da certidão de ônus da matrícula nº 40.258/4ªZona (art 1º, IV do Dec. 93240/86);
    - 1.1.3. A assinatura dos compradores após as ressalvas da página nº 12, em todas as vias (art. 221, II da Lei nº 6015/73);
    - 1.1.4. A certidão de IPTU referente ao imóvel objeto de registro (art 1º, §2º do Dec.93240/86);
    - 1.1.5. A rubrica das partes e testemunhas, em todas as folhas (art 61, § 6º Lei 4380/64);
    - 1.1.6. Ainda, a dispensa da transcrição da certidão fiscal federal, encontra-se em desacordo com o artigo 823, § 1º do Provimento nº04/2023 CGJCE.
  2. Da citada CCI, verifica-se que:
    - 2.1. A denominação social da credora/vendedora está incompleta e em desacordo com o Decreto-Lei nº 759/69, a saber: Caixa Econômica Federal-CEF;
    - 2.2. No quadro 2 não constou a qualificação completa dos devedores, bem como a indicação se são casados entre si (art. 19, II da Lei 10931/04);
    - 2.3. No quadro 3 não foi indicado o serviço de registro de imóveis (art. 19, III da Lei 10931/04).
  3. Da DTI nº 27121/2023 referente ao pagamento do Imposto de Transmissão de bens Imóveis - ITBI foi recolhido com alíquota de 0,5 % sobre o valor de R\$ 244.886,30; merecendo verificação do complemento do pagamento, tendo em vista o valor financiado de R\$ 244.866,30 (art. 289 da Lei nº 6015/73).
  4. Reconhecer, nesta capital, o sinal público de quem subscreveu o substabelecimento de 18/04/2023, livro 3557-P, fls. 191/192 do 2º Tabelião de Notas e Protestos de Brasília/DF e do substabelecimento de 14/09/2023, Livro 3221, fls. 157/158 do 3º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília/DF (art. 1º da Lei nº 6015/73).

**OBSERVAÇÃO:**

1. A prenotação é válida por 20 dias úteis.
2. Nos termos do art. 205 da Lei nº 6.015/73 a seguir: "Art.205 - Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos vinte dias do seu lançamento no Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais." (Redação dada pela Lei nº 14.382/2022)

Fortaleza/CE, 23 de outubro de 2024.

  
Bruna Rocha de Vasconcelos

24110

742082