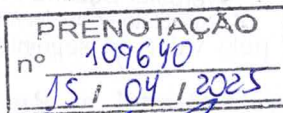


1º OFÍCIO DE NOTAS E PROTESTOS DE FORTALEZA – CEARÁ

CARLOS ROBERTO TEIXEIRA GUIMARÃES - Tabelião
WERBSTER BEZERRA FROTA - Substituto
Av. Santos Dumont, 2677 - Aldeota
CEP: 60.150.165 Fortaleza - Ceará - Brasil
PABX: (085) 3462-6400 FAX: (085) 3462-6438



LIVRO 207 - F

156

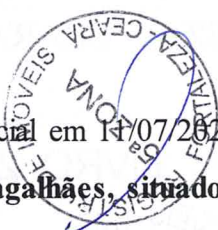
1º OFÍCIO DE NOTAS E PROTESTOS
Werber Bezerra Frota
Substituto - Fortaleza-CE



PROTOCOLO Nº 118245

ESCRITURA pública de dação em pagamento que fazem e assinam, como outorgante devedora dadora, **FIUZA PORTO CONSTRUTORA E IMOBILIARIA LTDA**, e, como outorgada credora recebedora, **LUMA RANGEL MACEDO PORTO**, na forma a seguir expressa:

S A I B A M quantos este público instrumento de escritura de dação em pagamento virem que, aos vinte e um dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e cinco (21/03/2025), em meu Cartório, nesta cidade de Fortaleza, Capital do Estado do Ceará, República Federativa do Brasil, compareceu as partes entre si, justas e contratadas, a saber: como outorgante devedora dadora: **FIUZA PORTO CONSTRUTORA E IMOBILIARIA LTDA**, sociedade empresária limitada, CNPJ/MF nº 07.566.616/0001-73, com sede na Rua José Vilar, nº 1397, sala 1-A, Bairro Aldeota, Fortaleza, Ceará, neste ato representada por seus sócios **JOSE AUGUSTO FIUZA PORTO**, brasileiro, nascido em 29/09/1963, filho de Walter Frota de Magalhães Porto e Maria de Lourdes Fiuza Porto, casado, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade nº 2009082977-2 - SSPDS/CE, expedida em 06/05/2015, CPF nº 283.508.983-72, residente e domiciliado na Rua Carlos Vasconcelos, nº 450, apto.600, Bairro Meireles, Fortaleza, Ceará, e **MARIA LUIZA FIUZA PORTO CABRAL**, brasileira, nascida em 28/05/1949, filha de Walter Frota de Magalhães Porto e Maria de Lourdes Fiuza Porto, divorciada, professora aposentada, portadora da CNH nº 00600813942 - DETRAN/CE, expedida em 16/05/2022, CPF nº 118.706.803-91, residente e domiciliada na Rua Leonardo Mota, nº 1200, apto.202, Bairro Aldeota, Fortaleza, Ceará; e, como outorgada credora recebedora: **LUMA RANGEL MACEDO PORTO**, brasileira, nascida em 20/08/2000, filha de Walter Porto Junior e Danuza Rangel Macêdo Porto, solteira, atriz, portadora da Carteira de Identidade nº 28.832.073-2 - DETRAN/RJ, expedida em 08/08/2018, CPF nº 163.367.447-95, residente e domiciliada na Rua Mem de Sá, nº 14, apto.1401, Bairro Icaraí, Niterói, Rio de Janeiro, **assinando neste ato por meio de certificado digital, ficando no final destas folhas a devida comprovação.** Reconhecidas entre si, como as próprias, de cujas identidades e capacidades jurídicas dou fé. E, logo em seguida, pela outorgante devedora dadora, me foi dito que reconhece e se confessa devedora da outorgada, da quantia de **R\$ 52.049,17 (cinquenta e dois mil, quarenta e nove reais e dezessete centavos)**; Que, reconhecendo a outorgante a impossibilidade de pagar aquela dívida, vêm, pela presente escritura e na melhor forma de direito, dar como pagamento do débito referido, da qual dá plena, geral e irrevogável quitação de paga, a mencionada credora **LUMA RANGEL MACEDO PORTO**, acima qualificada; débito esse, que se encontra através da 6ª alteração



1º OFÍCIO DE NOTAS E PROTESTO
Werbster Bezerra Frota
Substituto - Fortaleza-CE

do contrato social em 14/07/2024, pelo valor do seguinte imóvel: **Um apartamento de nº 201, do Edifício Manuelito Magalhães, situado nesta Capital, na Rua Israel Bezerra, nº 886**, com uma área própria de 135,10m², área comum de 54,5596m² e fração ideal de 4,92469%, com as demais características constantes na matrícula nº 14038 - (CNM 015735.2.0014038-52) do CRI da 5ª Zona desta Capital, adquirido na conformidade do R-01 da matrícula e CRI supracitados; Que, o imóvel acima descrito e caracterizado, se encontra livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, foro, pensão, hipoteca de qualquer natureza, bem como quite de impostos e taxas; que, então, por força desta escritura, ela, outorgante, transmite ao outorgada, todo o direito, domínio, posse e ação que sobre o imóvel em apreço exerce, comprometendo-se por si, seus herdeiros ou sucessores, a fazerem esta escritura sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito. As partes contratantes, outorgante e outorgado, ficam devidamente científicas da possibilidade de obtenção prévia da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT, conforme Recomendação nº 03 do CNJ, nos termos do Art. 642-A da CLT, com a redação dada pela Lei nº 12.440/2011. As partes declaram sob pena de responsabilidade civil e penal a assinatura desta escritura é de forma híbrida, comparecendo à Comarca sede deste Tabelionato para assinatura do ato os Srs. **JOSE AUGUSTO FIUZA PORTO e MARIA LUIZA FIUZA PORTO CABRAL**, conforme Art. 792, IX do Prov. 04/23 da CGJ-CE. **EMITIDA DOI** - Foi emitida Declaração Sobre Operação Imobiliária conforme IN/RFB/1.239 de 17 de janeiro de 2012, nos termos do artigo 821, Inciso IX, do Prov. 04/2023 da CGJ/CE, formulário sob o nº 37925. Por sua vez, pela outorgada comprada me foi dito que aceita esta escritura em todos os seus termos, e que dispensa apresentação da CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DE IPTU, da Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Fortaleza, referente ao imóvel objeto desta transação, assumindo nos termos da lei toda responsabilidade por quaisquer débitos fiscais existentes na conformidade da legislação em vigor (parágrafo 2º, do Artigo 1º, do Decreto nº 93.240, de 09/09/1986). Que o referido imóvel foi havido por esforço próprio dele e que não mantém convivência com qualquer pessoa no intuito de manter uma união estável, não estando por esta forma, o imóvel ora adquirido, sujeito às imposições da legislação em vigor. **Apresentaram-me e ficam arquivados os seguintes e/ou certidões: 1ª) CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO, nº 5557.FCA4.6530.5B75**, expedida e confirmada via Internet em 13/02/2025, pela Receita Federal e Procuradoria da Fazenda Nacional-Ce, Ministério da Fazenda, e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas “a” a “b” do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, em nome da outorgante, válida até 12/08/2025. 2ª) CERTIDÃO ATUALIZADA DA MATRÍCULA e CERTIDÃO NEGATIVA DE ÔNUS E AÇÃO REAL E PESSOAL REIPERSECUTÓRIA, nº 14038 - (CNM nº 015735.2.0014038-52), expedidas em 19/02/2025, pelo Cartório de Registro de Imóveis da 5ª Zona desta Capital, referente ao imóvel objeto desta transação, sem a existência de ônus e ações reais e pessoais reipersecutórias. 3ª) IMPOSTO DE TRANSMISSÃO - Certifico que o imposto de transmissão incidente sobre a referida transação, foi pago junto a Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Fortaleza, no valor de R\$ 7.833,40, 2% sobre a avaliação de R\$ 391.670,00, conforme guia nº 25800/2024, paga e expedida em

1º OFÍCIO DE NOTAS E PROTESTOS DE FORTALEZA – CEARÁ

CARLOS ROBERTO TEIXEIRA GUIMARÃES - Tabelião
WERBSTER BEZERRA FROTA - Substituto
Av. Santos Dumont, 2677 - Aldeota
CEP: 60.150.165 Fortaleza - Ceará - Brasil
PABX: (085) 3462-6400 FAX: (085) 3462-6438

LIVRO 207 - F

157

27/11/2024, e o imóvel inscrito sob o nº 265082-7. 4ª) PROVA DA QUITAÇÃO DAS TAXAS CONDOMINIAIS, expedida em 18/03/2025, assinada pela síndica responsável, Samia Menezes de Almeida, estando portanto, quites para com suas obrigações, referente ao imóvel objeto desta escritura.

DECLARAÇÕES: A Outorgante declara, sob pena de responsabilidade civil e penal, o seguinte: I - Que não existem feitos judiciais em tramitação, especialmente ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel objeto desta transação, nem qualquer ônus de natureza real incidente sobre o mesmo, o que fazem em cumprimento ao art. 1º, parágrafo 2º, in fine da Lei 7.433, de 18/12/85 cumulado com o parágrafo 3º do art. 1º do Decreto 93.240, de 09/09/86. Foram cumpridas todas as exigências legais e fiscais necessárias à legitimidade do presente ato, conforme estabelece o Art. 215 § 1º -V do Código Civil Vigente. Realizada nesta data consulta à Central de Indisponibilidade, através do site: <http://www.indisponibilidade.org.br>, em nome da outorgante devedora dadora, resultando **NEGATIVA** (código hash: **zzwyq3cc8e**). **COMO ASSIM** o disseram e outorgaram, lavrei esta escritura a qual lida e achada conforme, vai assinada pelas partes a todo o ato presentes e que ouvirem a sua leitura, vai assinada de forma híbrida a outorgante assinando presencialmente e outorgada de forma digital, nos termos do Prov. 149/2023 do CNJ. Matrícula Notarial Eletrônica nº 020388.2025.03.21.00007104-18. Consulte a validade deste ato notarial em www.docautentico.com.br/valida. **(aa) JOSE AUGUSTO FIUZA PORTO. MARIA LUIZA FIUZA PORTO CABRAL. LUMA RANGEL MACEDO PORTO. CARLOS ROBERTO TEIXEIRA GUIMARÃES.** Está Conforme. Dou fê. Traslada hoje. Fortaleza, 09/04/2025. **Valor Emolumentos: R\$ 3.920,50; Selo: R\$ 41,83; Fermoju: R\$ 203,94; FAADep: R\$ 196,01; FRMP: R\$ 196,01; ISS: R\$ 196,01; - Valor Total: R\$ 4.754,30.** Eu,

Q (Sâmia Costa Sampaio - CTPS 3403769), a digitei. E eu, Carlos Roberto Teixeira Guimarães, Tabelião, a subscrevo.

Protocolo nº 1-CA nº 109640
Matrícula 14033
Registro nº 5
Averbação nº 6
Fortaleza(CE) 02/05/2025

EM TESTEMUNHO DA VERDADE

Válido somente com selo de autenticidade.

1º OFÍCIO DE NOTAS E PROTESTO
Werber Bezerra Frota
Substituto - Fortaleza-CE

Titular Substituto Escrivão Autorizado
5º Ofício de Registro de Imóveis

Selo Tipo 07
Escritura com Valor Declarado

Nº ABM248232-E1R9



SELO DIGITAL DE AUTENTICIDADE

Consulte a validade do Selo Digital em: selodigital.tjce.jus.br/portal

PODER JUDICIÁRIO
Estado do Ceará

Selo Tipo 01
Distribuição/Microfilmagem

Nº ABM703489-M3K9 ABM703490-J9K9
ABM703491-M3K9 ABM703492-I8K9
ABM703493-F5K9



SELO DIGITAL DE AUTENTICIDADE

Consulte a validade do Selo Digital em: selodigital.tjce.jus.br/portal

1º OFÍCIO DE NOTAS E PROTESTO
Werbster Bezerra Frota
Substituto - Fortaleza-CE

CUSTAS E EMOLUMENTOS INCIDENTES

Nº do Atendimento: 20250321000154
Total Emolumentos: R\$ 3.920,50
Total Selo: R\$ 41,83
Total Fermoju: R\$ 203,94
Total ISS: R\$ 196,01
Total FAADEP: R\$ 196,01
Total FRMP: R\$ 196,01
Valor Total: R\$ 4.754,30

Base de Cálculo / Atos Com Valor Declarado

Bem/Negócio 1: R\$ 331.570,00

Detalhamento da Cobrança / Listagem dos códigos da tabela de emolumentos envolvidos

Códigos: 002017 / 005023

5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Nº DO ATENDIMENTO

20250415000048

Emolumentos	R\$ 4.258,82
Fermoju	R\$ 225,96
Ferc	R\$ 108,35
FAADEP	R\$ 234,45
ISS	R\$ 234,45
FRMMP	R\$ 234,45
Total	R\$ 5.269,51

Protocolo nº	
Matrícula	
Registro nº	
Averbado nº	
Fortaleza-CE	
Título / Substituto / Escrivão Autorizado	
5º Ofício de Registro de Imóveis	

Registro de Imóveis da 5ª Zona

COMARCA DE FORTALEZA - CEARÁ
Av. Barão de Studart, 330 Fone (85) 3219 5050

Monique Gurgel de Souza Coelho
OFICIALA REGISTRADORA

MATRÍCULA

REGISTRO GERAL

14038

Data 30/09/2010

Ficha 1

Rubrica

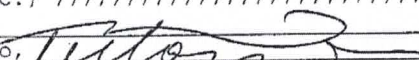
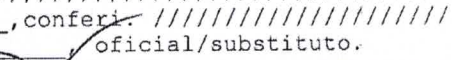
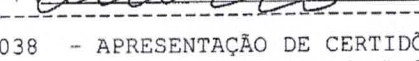


IMÓVEL - O apartamento de nº 201, do Edifício Manuelito Magalhães, situado nesta Capital, na Rua Israel Bezerra, nº 886, com uma área própria de 135,10m², área comum de 189,6596m² e fração ideal de 4,92469%, correspondente a 45,0328m² do terreno em que se acha encravado o referido edifício, que mede e extrema: ao Norte (frente), com a Rua Israel Bezerra, por onde mede 35,57m; ao Sul (fundos), com o imóvel de propriedade da firma Noroeste - Empreendimentos Ltda., por onde mede 19,85m; ao Nascente (lado direito), com o imóvel de propriedade de Roberto Carvalho Rocha, por onde mede 33,00m; e, ao Poente (lado esquerdo), com o imóvel de propriedade de José Andrade Guilherme, por onde mede 33,00m, constituído pelos lotes 11 e 12 da quadra 03, perfazendo a área total de 914,43m². Inscrição na PMF nº 265.082-7.

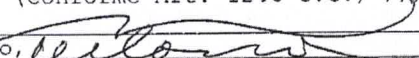
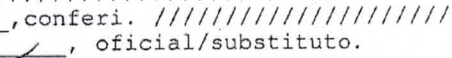
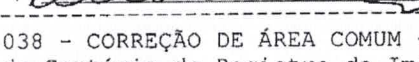
PROPRIETÁRIA - MARIA DE LOURDES FIUZA PORTO, brasileira, viúva, empresária, CPF/MF nº 091.403.793-53, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Pereira Valente, nº 501, aptº 500, Bairro Aldeota.

REGISTRO ANTERIOR - R.02 da Matrícula nº 22.633 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona desta Capital.

R.01/14038 - INCORPORAÇÃO DE IMÓVEL À SOCIEDADE - Nos termos do contrato social, datado de 01 de Julho de 2004, prenotado em 02/09/2010, sob nº 36.531, registrado na Junta Comercial do Estado do Ceará - JUCEC, sob nº 23201031085, a proprietária, MARIA DE LOURDES FIUZA PORTO, já qualificada, INCORPOROU o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ 52.049,17 (cinquenta e dois mil, quarenta e nove reais e dezessete centavos), ao patrimônio da sociedade FIUZA PORTO - CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA LTDA., com sede nesta Capital, na Rua João Brígido, nº 1230, Sala 5, Aldeota, CNPJ nº 07.566.616/0001-73. Fortaleza, 30 de Setembro de 2010. (Conforme Art. 1246 C.C.)

Eu, , conferi. 
Subscrevo, , oficial/substituto.

AV.02/14038 - APRESENTAÇÃO DE CERTIDÕES E ITBI - Relativamente à incorporação feita nos termos do R.01, foram apresentados e arquivados neste Cartório os seguintes documentos: a certidão conjunta negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União, nº ADEB.D017.BE37.A0FD, datada de 12/07/2010; a certidão negativa de débitos estaduais, nº 201004124630, datada de 22/09/2010, ambas em nome de Maria de Lourdes Fiúza Porto; a certidão negativa de débitos de IPTU, emitida pela SEFIN-PMF, nº 2010/295738, datada de 22/09/2010, referente ao imóvel desta matrícula; a consulta da guia de informação do ITBI, emitida via INTERNET pela SEFIN-PMF, referente à GI nº 2009/022983, no valor de R\$ 2.400,14 (dois mil e quatrocentos reais e quatorze centavos), paga em 04/12/2009; e a declaração de quitação do condomínio do imóvel objeto desta matrícula, datada de 13 de agosto de 2010, assinada pelo síndico do Condomínio Manuelito Magalhães. Fortaleza, 30 de Setembro de 2010. (Conforme Art. 1246 C.C.)

Eu, , conferi. 
Subscrevo, , oficial/substituto.

AV.03/14038 - CORREÇÃO DE ÁREA COMUM - Conforme Av.03 da matrícula 22.633 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona desta Capital,

Registro de Imóveis da 5ª Zona COMARCA DE FORTALEZA - CEARÁ	Matrícula 14038	Ficha 1v
---	--------------------	-------------

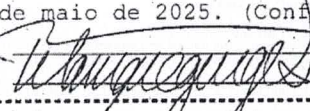

procede-se a esta averbação para ficar consignado que o apartamento objeto desta matrícula possui uma área comum de 54,5596m². Fortaleza, 08 de Novembro de 2010. (Conforme Art. 1246 C.C.)
Eu, _____, conferi.
Subscrevo, W. T. Aragão, oficial/substituto.

<p>TERMO DE ENCERRAMENTO Declaro encerrada a presente FICHA Nº <u>01</u> que terá continuidade na FICHA Nº <u>02</u> desta matrícula, em virtude da alteração no padrão de formatação das fichas das matrículas. Fortaleza (CE) <u>02/05/2025</u> _____ Titular/Substituto/Escritor Autorizado 5º Ofício de Registro de Imóveis</p>
--

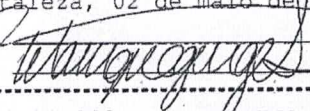
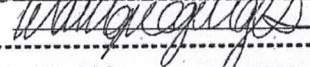
Continua na Ficha Nº:

Registro de Imóveis da 5ª Zona FORTALEZA - CEARÁ	Continuação da Matrícula 14.038	Ficha 02
--	------------------------------------	----------

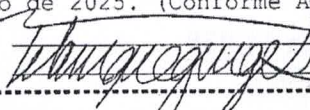
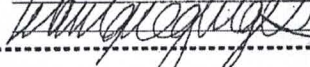
AV.4-14.038 - PUBLICIDADE DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Protocolo nº 109.640, em 15/04/2025. Procede-se a esta averbação para ficar consignado que o Edifício Manuelito Magalhães, do qual o imóvel objeto desta matrícula é parte integrante, foi submetido ao regime de condomínio, nos termos da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, conforme convenção registrada sob nº 907, do Livro 3-Registro Auxiliar, do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona desta Capital. Fortaleza, 02 de maio de 2025. (Conforme Art. 1246 C.C.).///

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

R.5-14.038 - DAÇÃO EM PAGAMENTO - Protocolo nº 109.640, em 15/04/2025. Pela escritura pública de dação em pagamento, datada de 21 de março de 2025, lavrada no 1º Ofício de Notas e Protestos desta Capital, às fls. 156/157, do Livro 207-F, a proprietária FIÚZA PORTO - CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA LTDA, já qualificada, transmitiu o imóvel objeto desta matrícula, a título de **DAÇÃO EM PAGAMENTO** a LUMA RANGEL MACEDO PORTO, brasileira, solteira, atriz, CPF/MF nº 163.367.447-95, residente e domiciliada na Rua Mem de Sá, nº 14, Aptº 1401, Bairro Icarai, Niterói, Rio de Janeiro, pelo valor de R\$ 52.049,17 (cinquenta e dois mil, quarenta e nove reais e dezessete centavos). Fortaleza, 02 de maio de 2025. (Conforme Art. 1246 C.C.).///

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

AV.6-14.038 - DISPENSA DE CERTIDÃO - Protocolo nº 109.640, em 15/04/2025. Procede-se a esta averbação para ficar consignado que na escritura pública de que trata o R.05, consta a dispensa da certidão negativa de débitos de IPTU relativa ao imóvel desta matrícula, assumindo as partes as consequências da dispensa. Fortaleza, 02 de maio de 2025. (Conforme Art. 1246 C.C.).///

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

Continua no verso

Certifico que, pratiquei o(s) ato(s) solicitado(s), AV.04, R.05, AV.06, e que a presente cópia emitida de acordo com o Art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73, é a reprodução fiel da MATRÍCULA nº 14.038. Fortaleza (CE), 02/05/2025

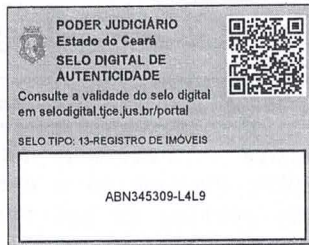
ASSINADO DIGITALMENTE.

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;
() Pablo Cavalcante e Silva - 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.



Continuação da matrícula 14.038
Ref. Solicitação 109640.

CUSTAS DE EMOLUMENTOS INCIDENTES	
Nº do atendimento	20250415000048
Total Emolumentos:	R\$ 4.288,82
Total Fermoju:	R\$ 228,96
Total Selo:	R\$ 108,38
Total ISS:	R\$ 214,45
Total FAADep:	R\$ 214,45
Total FRMMP:	R\$ 214,45
Valor Total:	R\$ 5.269,51
Base de Cálculo/Atos com Valor Declarado	
Bem/Negócio 1	R\$ 391.670,00
Detalhamento da cobrança/Listagem dos códigos da tabela de emolumentos envolvidos	
Códigos: 7010, 7013, 7025, 7018, 7009 e 7020	