

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

40.739

FICHA

01



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS

Registro de Imóveis da 1ª

Circunscrição (2º distrito)

IMÓVEL: AVENIDA PERIMETRAL ROSARIO Nº 1058 CASA II, situado no 1º loteamento das "CHÁCARAS RIO PETRÓPOLIS", no 2º distrito deste Município, dentro do perímetro urbano, com sua correspondente uma fração ideal de 99,94/1.212,50 avos, ou de 0,0824247/1,000, ou ainda 8,24247% da totalidade do terreno e demais coisas comuns, identificado por **lote de terreno nº 3E da quadra nº 13**, que mede na sua totalidade 12,50m de frente para a Avenida Perimetral Rosário, igual medida na linha dos fundos, confrontando com o lote 3C; 97,00m de ambos os lados, a lateral esquerda confrontando com o lote 3D e a lateral direita confrontando com o lote 3F. Quadra 13. Totalizando uma área de 1.212,50m². Dito imóvel integra um condomínio composto de onze unidades autônomas construídas sobre o lote de terreno supra descrito, constituindo cada uma delas, com sua correspondente fração ideal do terreno e demais coisas comuns, uma unidade autônoma sujeita às regras da Lei 4.591 de 16/12/1964. A unidade objeto desta matrícula é própria para residência, constituída de dois pavimentos e um pavimento intermediário, edificada em terreno que mede 4,15m de frente para a Avenida Perimetral Rosário, 20,40m pelo lado direito, que faz divisa com o terreno da Casa I, 4,15m pelos fundos, fazendo divisa com o terreno da Casa III, 20,40m pelo lado esquerdo, onde faz divisa com o Lote 3D. Medindo a Edificação: 4,15m de frente para sua área livre de uso exclusivo/privativo, que dá frente para a Avenida Perimetral Rosário; 8,35m pelo lado direito, fazendo divisa com a Casa I, 4,15m de fundos, de frente para sua área de uso exclusivo/privativo, esta que faz divisa com divisa com a área de uso comum/servidão da Casa III, 8,35m pelo lado esquerdo, fazendo divisa com o Lote 3D. Tendo uma área total construída de 83,89m²; área total livre descoberta de uso exclusivo/privativo de 50,00m² (40,04m² + 9,96m²); no total de 133,89m². A Edificação é dividida internamente em 2 Pavimentos + Pavimento Intermediário: Térreo com Sala, Cozinha, Lavabo, Área de Serviço e Varanda; Pavimento Intermediário com Quarto e Banheiro, Superior com Quarto, Closet e Banheiro, com uma área total construída de 83,89m², não possui área livre descoberta de uso comum. Identificada na PMDC através do código imobiliário nº 2.4.555.079.002, inscrição nº 4825710. PROPRIETÁRIA: **ECOPLAN EMPRESA DE CONSTRUÇÃO E PLANEJAMENTO LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.288.099/0001-50, com sede na Estrada do Rosário nº 1.505, Sala 207, Jardim Primavera, nesta Cidade. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 38.528, deste RI. - Duque de Caxias, 18 de novembro de 2015. Eu , Escrevente, matriculei. O Substituto da Oficiala,

R.01 M-40.739 DATA: 02/08/2018 - COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE: ECOPLAN EMPRESA DE CONSTRUÇÃO E PLANEJAMENTO LTDA, qualificada na matrícula. ADQUIRENTES: **ANA KAROLLINE BARBOZA DE SOUZA**, brasileira, solteira, maior, bancária, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 06228213216, expedida pelo DETRAN/RJ em 10/12/2015, inscrita no CPF/MF sob o nº 945.017.932-87, residente e domiciliada na Rua Marechal Arruda Câmara nº 234, Parque Felicidade, nesta Cidade; e **WELLINGTON LEAL LIMA**, brasileiro, solteiro, maior, bancário, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 06059747123, expedida pelo DETRAN/RJ em 27/12/2016, inscrito no CPF/MF sob o nº 146.231.647-64, residente e domiciliado na Rua Melo Moraes, s/nº, Lt 01, QD 272, Parada Morabi, nesta Cidade. Por Instrumento Particular de Venda e Compra de imóvel - Financiamento nº 71522230010354, com eficácia de escritura pública - Leis nºs 4.380/64 e 5.049/66, Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei nº 9.514/97 e Lei nº 13.465/17, datado de 24/07/2018, prenotado sob o nº 76.068, ficando uma via arquivada neste RI, juntamente com o comprovante de recolhimento do ITBI com guia DAM nº 73811, no valor de R\$ 4.900,00, e demais documentos necessários ao presente registro, a Transmittente vendeu aos Adquirentes, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 245.000,00 (duzentos e quarenta e cinco mil reais), conforme o seguinte: Recursos Próprios:

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

40.739

FICHA

01

VERSO



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS

Registro de Imóveis da 1ª

Circunscrição (2º distrito)

R\$ 49.000,00. Recursos do FGTS: R\$ 0,00. Recursos do Financiamento: R\$ 196.000,00. Consulta de registro de BIB nº 0154218080258146, datada de 02/08/2018. - Duque de Caxias, 2 de agosto de 2018. Eu, [assinatura], Escrevente, registrei. O Substituto da Oficiala, [assinatura], Selo Eletrônico Número: **ECQA 08062 IAF**

R.02 M-40.739 DATA: 02/08/2018 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDORES FIDUCIANTES: ANA KAROLLINE BARBOZA DE SOUZA e WELLINGTON LEAL LIMA, qualificados no R.01 desta matrícula. CREDOR FIDUCIÁRIO: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2035 e 2041, São Paulo, SP. Pelo mesmo instrumento mencionado no R.01, os Devedores Fiduciantes deram ao Credor Fiduciário, em garantia do pagamento da dívida confessada, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, alienam à Credora Fiduciária em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, mediante as seguintes condições: Valores a financiar para o pagamento: do preço da venda R\$ 196.000,00. de despesas acessórias: Tarifa de Avaliação de Garantia: R\$ 3.100,00. Tarifa de Certidões e Documentos R\$ 0,00. dos custos estimados de: Registros Cartorários R\$ 0,00. Imposto de Transferência de Bens Imóveis - Inter Vivos - ITBI: R\$ 0,00. Laudêmio R\$ 0,00. Valor total do financiamento: R\$ 199.100,00. Condições do Financiamento: Taxa de juros sem bonificação: Taxa efetiva de juros anual: 11,0000%. Taxa nominal de juros anual: 10,4815%. Taxa efetiva de juros mensal: 0,87%. Taxa nominal de juros mensal: 0,87%. Taxa de juros bonificada: Taxa efetiva de juros anual: 8,9900%. Taxa nominal de juros anual: 8,6395%. Taxa efetiva de juros mensal: 0,72%. Taxa nominal de juros mensal: 0,72%. Prazo de amortização: 420 meses. Atualização: Mensal. Data de vencimento da primeira prestação: 24/08/2018. Custo Efetivo Total - CET (anual): 9,55%. Sistema de Amortização: SAC. Data de vencimento do financiamento: 24/07/2053. Imposto de Operações Financeiras - IOF: R\$ 0,00. Valor dos componentes do encargo mensal na data do contrato: Valor da Cota de Amortização R\$ 474,05 e de Juros R\$ 1.433,44 - R\$ 1.907,49. Prêmio mensal obrigatório de seguro por Morte e Invalidez Permanente R\$ 33,77. Prêmio mensal obrigatório de seguro por Danos Físicos no Imóvel R\$ 12,25. Tarifa de Serviços Administrativos - TSA R\$ 25,00. Valor total do Encargo Mensal R\$ 1.978,51. Enquadramento do Financiamento: Âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH. - Duque de Caxias, 2 de agosto de 2018. Eu, [assinatura], Escrevente, registrei. O Substituto da Oficiala, [assinatura], Selo Eletrônico Número: **ECQA 08063 LRW**

Av.03 M-40.739- DATA: 11/05/2021. - CASAMENTO: Os proprietários do imóvel objeto desta matrícula **WELLINGTON LEAL LIMA** e **ANA KAROLLINE BARBOZA DE SOUZA**, se casaram em 13/10/2018, sob o regime da Comunhão Parcial de bens, a cônjuge mulher passou a usar o nome: **ANA KAROLLINE BARBOZA DE SOUZA LEAL**; presente averbação atende ao requerimento datado de 04/05/2021, assinado pelo próprio, prenotado sob o nº 81.180, instruído com cópia da certidão de casamento do RCPN do 2º Distrito de Duque de Caxias/RJ, livro B-96, folhas 110 Termo 29685 a qual se arquiva neste RGI. - Duque de Caxias, 11 de maio de 2021. Eu, [assinatura], Escrevente, averbei. O Substituto da Oficiala, [assinatura], Selo Eletrônico Número: **EDRG 35496-FUN**

Av.04 M-40.739 - DATA: 11/05/2021 - CANCELAMENTO: Fica cancelada a Alienação Fiduciária que deu origem ao R.02 desta matrícula, tendo em vista a autorização do cancelamento no contrato registrado nesta data, sob a indicação de R.02, infra. - Duque de Caxias, 11 de maio de 2021. Eu, [assinatura], Escrevente, averbei. O Substituto da Oficiala, [assinatura], Selo Eletrônico Número: **EDRG 35497-KDA**

R.05 M-40.739 DATA: 11/05/2021 - COMPRA E VENDA - TRANSMITENTES: WELLINGTON LEAL LIMA e sua cônjuge ANA KAROLLINE BARBOZA DE SOUZA LEAL, já qualificados no R.01 e Av.03 desta matrícula. **ADQUIRENTES:**

2

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

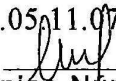
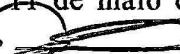
MATRÍCULA

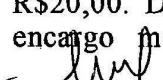
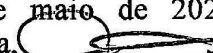
40.739

FICHA

02

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
Registro de Imóveis da 1ª
Circunscrição (2º distrito)

Continuação da matrícula 40.739 Ficha 01 Verso: **ANDRESON LUIZ DA SILVA**, brasileiro, projetista, portador do documento de identificação RG 09758.667-1 DETRAN-RJ, inscrito no CPF sob o nº 070.370.837-63, casado pelo regime parcial, na vigência da Lei 6515/77, e sua cônjuge **SANDRA DA SILVA**, brasileira, do lar, portadora do documento de identificação RG 01318.750-6 DETRAN-RJ, inscrita no CPF sob o nº 044.759.497-42, residentes e domiciliados na Avenida Maíta nº 713, casa 2, Parque Maíta, Magé-RJ. Por Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública – Leis nºs 4.380/1964 e 5.049/1966 Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia – Lei 9.514/1997 e Lei 13.465/2017. Contrato nº 0010203816 datado de 08/04/2021, prenotado sob o nº **81.140**, ficando uma via arquivada neste RI, juntamente com o comprovante de recolhimento do ITBI com guia DAM nº 17600126, no valor de R\$ 8.000,00, e demais documentos necessários ao presente registro, o Transmittente vendeu aos Adquirentes, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 400.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais). Forma de pagamento do preço de venda e compra: A- Recursos próprios: R\$ 100.000,00. B: Recursos do FGTS: R\$ 0,00. C- Recursos do financiamento: R\$ 300.000,00. Consultas Escrituras: nº01542.21.05.11.30.666 e 01542.21.05.11.55.675; BIB nº 01542.21.05.11.19.664 e 01542.21.05.11.07.676 datadas de 11/05/2021. - Duque de Caxias, 11 de maio de 2021. Eu, , Escrevente, registrei. O Substituto da Oficiala, , Selo Eletrônico Número: **EDRG 35498-WZP**

R.06 M-40.739 DATA: 11/05/2021 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S): ANDRESON LUIZ DA SILVA e sua cônjuge SANDRA DA SILVA, já qualificados no R.05 desta matrícula. **CREDOR: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 2235 e 2041, CEP 04543-011, São Paulo-SP. Pelo mesmo instrumento mencionado no R.07, os Devedores Fiduciários deram ao Credor Fiduciário, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como de todas as obrigações contratuais e legais, alienam ao Credor Fiduciário em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento, mediante as seguintes condições: Valores a Financiar para o pagamento: A- Do preço da venda: R\$ 300.000,00. B- De despesas Acessória com o Financiamento - Avaliação de Garantia: R\$ 0,00. C- Dos custos Cartorários e Impostos de Transferência de Bens Imóveis-ITBI: R\$ 20.000,00. D- Valor total do financiamento: R\$ 320.000,00. Condições do Financiamento: A- Taxa de Juros Sem Bonificação (I) Taxa efetiva de juros anual: 10,0000%. Taxa nominal de juros anual: 9,5690%. (II) Taxa efetiva de juros mensal: 0,7974%. Taxa nominal de juros mensal: 0,7974%. B- Taxa de Juros Bonificada (I) Taxa efetiva de juros anual: 6,9900%. Taxa nominal de juros anual: 6,7756%. (II) Taxa efetiva de juros mensal: 0,5646%. Taxa nominal de juros mensal: 0,5646%. C- Prazo de amortização: 300 meses. D- Atualização Mensal. E- Data de Vencimento da Primeira Prestação: 08/05/2021 F- Custo Efetivo Total – CET (anual): 7,93%. G- Sistema de Amortização: SAC. H- Data de vencimento do financiamento: 08/04/2046. I- Imposto de Operação Financeiras – IOF: R\$0,00. Valor dos Componentes do Encargo Mensal na data deste contrato: A- Valor da Cota de amortização R\$ 1.066,67. Juros R\$ 1.806,82; R\$ 2.873,49. B- Premio mensal obrigatório de seguro por Morte e Invalidez Permanente R\$127,57. C- Premio mensal obrigatório de Seguro por Danos Físicos no imóvel R\$20,00. D- Tarifa de serviços Administrativos- TSA R\$25,00. E- Valor total do encargo mensal R\$3.046,06. - Duque de Caxias, 11 de maio de 2021. Eu, , Escrevente, registrei. O Substituto da Oficiala, , Selo Eletrônico Número: **EDRG 35499-TMY**

85336.

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA
40.739

FICHA
02
VERSO



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
Registro de Imóveis da 1ª
Circunscrição (2º distrito)

Continuação da matrícula nº 40.739 - ficha 2

Av.07 M-40.739 DATA: 31/01/2024 - **RESULTADO DE INTIMAÇÃO:** Nos termos do Provimento 2/2017 da Corregedoria Geral da Justiça do Rio de Janeiro, fica averbado o Comunicado de Notificação expedido pelo Registro de Títulos e Documentos desta Comarca, realizado em 26/10/2023 Registro Nº 008189, conforme o seguinte: Os devedores fiduciantes, **ANDRESON LUIZ DA SILVA** e s/m **SANDRA DA SILVA**, mudaram-se para local ignorado. Intimação realizada por Edital Eletrônico, conforme publicações realizadas nos dias 26/12/2023, 27/12/2023 e 28/12/2023. O não cumprimento da obrigação garante o direito de consolidação da propriedade do imóvel, em favor do Credor Fiduciário, nos termos do Art. 26 § 7º da Lei 9.514/97. Prenotação nº **85.326**. - Duque de Caxias, 31 de janeiro de 2024. Eu, _____, Escrevente, averbei. O Substituto da Oficiala, _____ Selo Eletrônico Número: **EDMZ 00574 VDU**

AV - 8 - M - 40739 - **INTIMAÇÃO:** Prenotação nº 89115, aos 24/04/2025. De acordo com a notificação promovida pelo credor **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, já qualificado nesta matrícula, resultando "positiva com ciente" foram intimados os devedores **ANDERSON LUIZ DA SILVA** e sua mulher **SANDRA DA SILVA**, já qualificados, por meio de carta de notificação nº 0073/2025 e 0074/2025 datada de 03/06/202, 01//06/2025 e publicação de edital no dias 16, 17 e 18 de dezembro de 2025, na forma do § 6º, do artigo 26, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 24/02/2026. Selo de fiscalização eletrônica nº **EFBG 50799 DUC**. Assinado digitalmente por **RICARDO VIOLA TINOCO, SUBSTITUTO**, - - - - -

AV - 9 - MT - 40739 - **DATA:** 19/03/2026 **CONSOLIDAÇÃO** DE PROPRIEDADE: O(a)(s) Fiduciante(s): **ANDRESON LUIZ DA SILVA** e **SANDRA DA SILVA**, que constam no R05-R06 desta matrícula, foi constituído em mora e consolidada a propriedade em nome do Credor Fiduciário: **BANCO SANTANDER BRASIL SA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42, nos termos do Art. 26 § 7º da Lei 9.514/97. O Imposto de Transmissão (ITBI) foi recolhido por intermédio da guia DAM Nº 43691814, no valor de R\$ 8.000,00; tendo como base de cálculo o valor de R\$ 400.000,00. A presente Consolidação da Propriedade é feita e instruída com requerimento do Banco Santander (Brasil) S.A., datado de 02/03/2026 e os demais documentos necessário prenotado sob o nº **90706**. Consulta de BIB nº 0154226030632198, 0154226030638193 consultas feitas em 06/03/2026. - Averbação concluída aos 19/03/2026. Selo de fiscalização eletrônica nº **EFBG 50832 PNV**. Assinado digitalmente por **RICARDO VIOLA TINOCO, SUBSTITUTO**, - - - - -

Nº

1º OFÍCIO DE DUQUE DE CAXIAS

Certifico que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere extraída nos termos do Art. 19 da Lei 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como eventuais ações reais, pessoais reipersecutórias sobre os atuais proprietários ou detentores de direitos, prenotados até o dia anterior. O referido é verdade do que dou fé. Duque de Caxias, 19/03/26. 13:49 - R\$ 180,81 Pedido nº.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônica
EFBG 50833 WKR



Consulte em:

<https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: LAY6Y-4JC29-JQF4B-LBABQ

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

Ricardo Viola Tinoco (CPF 053.173.627-09)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/LAY6Y-4JC29-JQF4B-LBABQ>

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

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