Valide aqui
este documento

IMÓVEL: Prédio Residencial nº 98 casa 1, da rua Roberto Amaral Sharp, com área de construção privativa de 72,84m2, composto de 2 PAVIMENTOS, da seguinte forma: 1º Pavimento- (TÉRREO) com 34,96m2, composto de sala, cozinha, banheiro, área de serviço e garagem; 2º PAVIMENTO com 37,88m2, composto de 2 quartos, banheiro e varanda, com área comum de 47,91m2, totalizando 120,75m2, com cota de área construída comum de 16,00m2 em uma área total de 88,84m2, com fração ideal de 25/100 avos do lote de terreno de número 6 (seis), quadra 44 (quarenta e quatro) da rua Roberto Amaral Sharp, medindo dez metros de frente e de fundos e vinte e cinco metros de ambos os lados, com a área de duzentos e cinquenta metros quadrados, confrontando nos fundos com o lote quarenta e um, à direita com o lote cinco, à esquerda com o lote sete, distante cento e sessenta e um metros e setenta e oito centímetros de curva de concordância formada com a rua Roberto Zanuzzi, à esquerda, **situado na Vila Camarim em Queimados-RJ.- PROPRIETÁRIO: FELSCORP CONSTRUÇÕES ESTRUTURADAS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 33.132.053/0001-15,** com sede na rua Doutor Miguel, nº11, casa 01, quadra 16, lote 11, Parque Santiago em Queimados-RJ. **REGISTRO ANTERIOR:** R.7-12811, referente o Registro da Instituição de Condomínio. Queimados, 28 de Janeiro de 2022. Eu _____ Gisele Rocha Fernandes, Escrevente, digitei. Eu _____ Oficial do Registro, subscrevo e assino.

José Ângelo A. da Silva
Tabelião
Ato Executivo 382/2000

AV.1/MATRÍCULA. 13219 PROT. 12454 ABERTURA DE MATRÍCULA: Nos termos do requerimento, datado de 15 de Dezembro de 2021, feito por Ewandro Messias Leal de França, brasileiro, soltciro, empresário, portador da carteira de identidade de nº 275465649, expedida pelo DETRAN/RJ em 08/06/2009, inscrito no CPF/MF sob o 142.431.257-40, residente à rua Dr. Miguel, nº 11, Queimados-RJ, sócio da empresa FELSCORP CONSTRUÇÕES ESTRUTURADAS LTDA, já qualificada acima, foi requerida pela mesma, a abertura desta matrícula, ficando a documentação aqui arquivada. Emol.: R$ 110,10; Lei 6370/73 R$ 2,20, FETJ R$ 22,02; FUNPERJ R$ 5,50; FUNDPERJ R$ 5,50; FUNARPEN R$ 4,40; ISS R$ 5,50 - Total R$ 155,22.- Queimados, 28 de Janeiro de 2022. Eu _____ Gisele Rocha Fernandes, Escrevente, digitei. Eu _____ Oficial do Registro, subscrevo e assino.
SELO ELETRONICO:EDSA 47966 HLK

José Ângelo A. da Silva
Tabelião
Ato Executivo 382/2000

R.2/MATRICULA: 13219 COMPRA E VENDA PROTOCOLO Nº 12896. Nos termos do contrato de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS/Programa Casa Verde e Amarela, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64 e Lei 11.977/09, datado de 20 de maio de 2022 de nº 01010002952530-1, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **EDILSON SANTOS DA SILVA**, nacionalidade brasileira, solteiro, maior, militar, filho de Francisco Benevenuto da Silva e Luzinete Gomes dos Santos, e-mail:edilsonsilvaqm22012@hotmail.com, portador da CNH/DETRAN/RJ nº 06173337482 expedida em 12/04/2019, inscrito no CPF sob o nº 090.324.727-55, residente e domiciliado na rua José Carlos Ramos da Silva 368, Fanchem. Queimados-RJ, por compra

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JPHCX-2N4ZN-KWF4C-WW67G

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

feita a **FELSCORP CONSTRUÇÕES ESTRUTURADAS LTDA**, com sede na rua Doutor Miguel, 11, casa 01, quadra 16, lote 11, Parque Santiago, Queimados-RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 33.132.053/0001-15, endereço eletrônico francaewandro@gmail.com, representada por seu sócio EWANDRO MESSIAS LEAL DE FRANÇA, nacionalidade brasileira, solteiro, maior, empresário, portador da DIC/RJ nº 2.754.656-4, inscrito no CPF/MF sob o nº 142.431.257-40, residente e domiciliado em Queimados/RJ, conforme 2ª alteração contratual de sociedade empresária limitada da Empresa, datada de 20/04/2021, registrada na JUCERJA sob o nº 00004060459 em 04/05/2021, pelo valor de R$ 270.000,00; sendo utilizado o valor de R$ 27.000,00 através de recursos próprios e R$ 243.000,00 através de recursos do financiamento concedido pela **ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO - POUPEX**, com todas as cláusulas e condições do título, do qual uma via fica arquivada. Foram apresentados e arquivados, os documentos pertinentes à consecução desse registro. O ITBI foi recolhido à PMQ pela guia nº 0042898217 em 24/05//2022 no valor de R$ 1.766,94, inscrito na PMQ sob o nº 0014152. Fica arquivado neste serviço a consulta procedida junto a C.G.J número 02321.22.07.14.17.529 em 14/07/2022, referente a indisponibilidade dos bens e consulta procedida em 14/07//2022 com código HASH 7c7b.2d71.c7b9.6482.f801.971b.48cb.ac8a.ff56.e075. Emol.: R$ 1.045,03, Lei 3217: R$ 0,00, FUNDPERJ: R$ 0,00, FUNPERJ: R$ 0,00, FUNARPEN: R$ 0,00, FUNDGRAT: R$ 20,06, ISS: R$ 52,25, Total: R$ 1.117,34. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 14 de julho de 2022. Eu, , Maria Regina da Conceição Maia Ferreira, Substituta, digitei. E eu, , José Sergio Antunes da Silva, Oficial do Registro, subscrevo e assino.

SELO ELETRONICO:EDZQ26786 YKR

José Sérgio A. da Silva
Tabelião
Matr.: 90/09

R.3/MATRICULA: 13219 PROTOCOLO 12896 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA Nos termos do instrumento particular indicado no R.2, o imóvel constante da matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 22 e seguinte da Lei 9.514/97, e transferido sua propriedade resolúvel ao fiduciário **ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO-POUPEX**, instituição financeira com sede em Brasília-DF, na Avenida Duque de Caxias sn°-SMU, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e registrada no CNPJ sob o nº 00655522/0001-21, representada por seus bastantes procuradores **ROGÉRIO DOS SANTOS LAJOIA GARCIA**, brasileiro, casado, militar da reserva, portador da identidade nº039704702-8 MD/EB, inscrito no CPF sob o nº063.025.708-67; **REGIANE ROCHA LIMA**, brasileira, solteira, bancária, portadora da identidade do IFP/RJ nº 07884836-3, inscrita no CPF sob nº 020.546.377-00; **SIMONE DOS SANTOS ROTOLLI**, brasileira, solteira, bancária, portadora da carteira de identidade do DIC/RJ Nº 09995597-3, inscrita no CPF sob o nº 033.421.267-79; **ROBERTA POSSATTI LEPAUS PANDINI**, brasileira, casada, bancária, portadora da carteira de identidade do SSP/ES nº 1613981, inscrita no CPF sob o nº089.009.757-73; **VINICIUS DA SILVA SANTOS**, nacionalidade brasileira, solteiro, bancário, portador da carteira de identidade do SESP/ES nº 2.265.010, inscrito no CPF sob o nº 127.624.327-82; e **ALINE AIZI LEOPOLDINO DA SILVA**, brasileira, casada, bancária, portadora da carteira de identidade do DETRAN/RJ nº 221077399, inscrita no CPF sob o nº 149.155.797-43, todos com endereço profissional na Praça Duque de Caxias-Ala Cristiano Otoni (PDC)-30 andar - Centro-Rio de Janeiro-RJ, conforme Instrumento procuratório lavrado em 24/01/2022 às fls.087/088, do Livro 3126 do Cartório de Notas e Protesto de Títulos de Brasília-DF, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido ao devedor **EDILSON SANTOS DA SILVA**, já

Continua na próxima ficha...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JPHCX-2N4ZN-KWF4C-WW67G

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM: 090662.2.0013219-14
CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA
QUEIMADOS -RJ
REGISTRO GERAL
CNPJ - Nº 30.718.381/0001-00

qualificado no R.2, pelo valor de R$ 243.000,00; Valor total da dívida (Financiamento) R$ 243.000,00. Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão R$ 280.000,00. Prazo Total: 360 meses; Taxa de juros Nominal 4,30%a.a - Taxa de juros efetiva: 4,39%a.a - Taxa nominal de juros minorado 3,30%a.a - Taxa efetiva de juros minorado 3,35%a.a. - Taxa de juros mensal 0,36%a.m - Custo efetivo total-CET 4,93%a.a - Custo efetivo do seguro habitacional-CESH 1,8159%a.a - **Vencimento do Primeiro Encargo Mensal** 10/07/2022 - Sistema de Amortização/plano de reajuste SAC/REA - Indexador: IPCA - Periodicidade de recálculo das prestações: anual - **VALOR TOTAL DO ENCARGO MENSAL NA DATA DE CELEBRAÇÃO DO CONTRATO:** Cota de amortização R$ 674,99; Juros R$ 870,75; Seguro MIP (0,0001693) R$ 41,14; Seguro DFI (0,000029) R$ 8,12; Tarifa de Gestão de crédito-TGC R$ 25,00 - Total do Encargo Mensal R$ 1.620,00. De acordo com o item 4. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto, e o credor fiduciário possuidor indireto. Para efeitos do artigo 24, inciso VI, da citada lei 9.514/97 foi indicado o valor de R$ 243.000,00. Emol.: R$ 1.003,43; 20% FETJ R$ 0,00; 5% FUNPERJ R$ 0,00; 5% FUNDPERJ R$ 0,00; 4% FUNARPEN R$ 0,00; 2% PMCMV R$ 20,06; 5% ISS R$ 50,17; Total R$ 1.073,66. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 14 de julho de 2022. Eu, , Maria Regina da Conceição Maia Ferreira, Substituta, digitei. E eu, , José Sergio Antunes da Silva, Oficial do Registro, subscrevo e assino.

SELO ELETRONICO:EDZQ26787 XVI

José Sérgio A. da Silva
Tabelião
Mat.: 90/09

AV.4/MATRÍCULA: 13219 - PROTOCOLO: 15855 - PURGA DE MORA. Nos termos do requerimento datado de 28/04/2025 apresentado pela ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO - POUPEX, com ofício de nº 586823/2025, do Registro Imobiliário referente ao instrumento particular de compra e venda, mútuo com obrigações e Alienação Fiduciária nº 010100029525301 firmado em 20/05/2022, garantida por alienação fiduciária o imóvel situado na Prédio residencial N 98, CASA 1, LOTE 06, QUADRA 44, Rua Roberto Amaral Sharp, Vila Camarim, Queimados/RJ, objeto da presente matrícula, no qual foi solicitado a expedição de Intimação para fins de cumprimento de obrigações contratuais vencidas e não pagas, posicionados em 28/04/2025, correspondente ao valor de R$ 15.118,32, ficando o mutuário EDILSON SANTOS DA SILVA, ciente que deveria comparecer ao registro imobiliário no prazo improrrogável de 45 dias da intimação e que o não cumprimento da referida obrigação no prazo estipulado acarretaria a consolidação da propriedade do imóvel em favor da credora fiduciária, ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO - POUPEX, nos termos do parágrafo 1º do art. 26-A da Lei. 9514/97. Foi encaminhada ao Registro de Títulos e Documentos deste município a solicitação de intimação em 28/04/2025, realizada a diligência em 29/04/2025 e sendo POSITIVA, com nº de protocolo 17328, tendo transcorrido in albis, o prazo para purgação de mora. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 07 de julho de 2025. Suellen dos Santos Lira Araujo, Escrevente Mat. 94/23251 da CGJ/RJ e José Sergio Antunes da Silva, oficial do Registro, Mat. 90/09 da CGJ/RJ.

SELO ELETRÔNICO: EEWN 75604 OAJ

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JPHCX-2N4ZN-KWF4C-WW67G

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

7.5/MATRÍCULA: 13219 - PROTOCOLO: 16220 CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Nos termos do ofício de nº 586823/2025, emitido pela **ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO - POUPEX**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00655522000121, com na Av. Duque de Caxias, S/N Setor Militar Urbano (SMU) Brasília/DF, assinado por seu representante legal Aureo Oliveira Neto, brasileiro, casado, advogado, portador da identidade RG nº 5.506,210-SSP/MG e OAB/DF nº 21.603 e inscrito no CPF/MF sob o nº 038.356.836-67, nos termos do Substabelecimento de procuração lavrado no 3º Ofício de Notas e Protesto de Títulos Brasília, no livro 3302, folha 092 em 19/03/2025, instruído pelo contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia, nº 010100029525301 firmado em 20/05/2022, registrado no R.3 referente ao imóvel objeto da presente matrícula com base no art. 26 § 7º da Lei 9.514/97, face ao decurso do prazo legal sem purgação de mora, procede-se a presente averbação para constar a consolidação da propriedade em nome da **ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO - POUPEX**, já qualificada, no valor de R$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais), apresentando para tanto o recolhimento do ITBI à PMQ através da guia nº 48584257 no valor de R$ 5.414,07, tendo como valor declarado/apurado R$ 270.000,00, com inscrição na PMQ sob o nº 00010337000000049000000 (Inscrição Anterior: 0014152). O referido é verdade e dou fé. Queimados, 22 de setembro de 2025. Suellen dos Santos Lira Araujo, Escrevente, Matrícula 94/23251 da CGJ/RJ e José Sergio Antunes da Silva, Oficial do Registro, Matrícula 90/09 da CGJ/RJ.
SELO ELETRÔNICO: EEYA 09160 MOI

AV.6/MATRÍCULA: 13219 - PROTOCOLO: 16220 CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Procede-se a presente averbação, em virtude do resultado da intimação e da consolidação de propriedade em nome de **ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO - POUPEX, averbado sob os nº AV.4 e AV.5 da presente matrícula, PARA CONSTAR O CANCELAMENTO E A BAIXA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, constante do R.3, que gravava o imóvel objeto da presente matrícula, ficando, portanto, cancelada e considerada inexistente para todos os fins de direito e livre do ônus que o gravava.** O referido é verdade e dou fé. Queimados, 22 de setembro de 2025. Suellen dos Santos Lira Araujo, Escrevente, Matrícula 94/23251 da CGJ/RJ e José Sergio Antunes da Silva, Oficial do Registro, Matrícula 90/09 da CGJ/RJ.
SELO ELETRÔNICO: EEYA 09161 QCF

AV.7/MATRÍCULA: 13219 - PROTOCOLO: 16416 - LEILÕES NEGATIVOS. Nos termos do requerimento, datado de **24/11/2025**, firmado por **Associação de Poupança e Empréstimo - POUPEX**, inscrita no CNPJ nº 00.655.522/0001-21, com sede na em Brasília/DF, na Avenida Duque de Caxias s/nº, Setor Militar Urbano - SMU, representada por PAULO CESAR SANTINI, brasileiro, casado, bancário, portador da identidade RG nº 3.883.828-8-SESPAP/PR e inscrito no CPF/MF sob o nº 557.599.559-34, nos termos do substabelecimento de procuração lavrado no 3º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília, no livro 3287, fls. 009 à 010 em 11/11/2024. Procede-se a presente averbação para constar que foram negativos o primeiro e o segundo leilão em 17/11/2025 e 19/11/2025, efetuados em execução do contrato de Alienação Fiduciária, relativo ao imóvel objeto da presente matrícula, promovidos na forma do Art. 27 da Lei 9.514/97. O referido é verdade e dou fé. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 16 de dezembro de 2025. Suellen dos Santos Lira Araujo, Escrevente, Matrícula 94/23251 da CGJ/RJ e José Sergio

Continua na próxima ficha...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JPHCX-2N4ZN-KWF4C-WW67G

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM: 090662.2.0013219-14
CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA
QUEIMADOS -RJ
REGISTRO GERAL
CNPJ - Nº 30.718.381/0001-00

Antunes da Silva, Oficial do Registro, Matrícula 90/09 da CGJ/RJ.
SELO ELETRÔNICO: EEZU 07034 YJU

AV.8/MATRÍCULA: 12974 - PROTOCOLO: 16416 - TERMO DE QUITAÇÃO. Nos termos do requerimento, datado de **24/11/2025**, firmado por **Associação de Poupança e Empréstimo - POUPEX**, inscrita no CNPJ nº 00.655.522/0001-21, com sede na em Brasília/DF, na Avenida Duque de Caxias s/nº, Setor Militar Urbano - SMU, representada por PAULO CESAR SANTINI, já qualificado. Procede-se a presente averbação de **QUITAÇÃO DA DÍVIDA, referente ao contrato, registrado no R-3 da presente matrícula, em virtude da consolidação de propriedade pela credora Associação de Poupança e Empréstimo - POUPEX e dos leilões negativos conforme AV.5 e AV.7** em cumprimento ao que dispõe o § 6 do Art. 27 da Lei nº 9.514/97. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 16 de dezembro de 2025. Suellen dos Santos Lira Araujo, Escrevente, Matrícula 94/23251 da CGJ/RJ e José Sergio Antunes da Silva, Oficial do Registro, Matrícula 90/09 da CGJ/RJ.
SELO ELETRÔNICO: EEZU 07035 KLK

AV.9/MATRÍCULA: 13219 - AVERBAÇÃO EX OFFICIO. Nos termos do art. 213, I, "a" da Lei 6015/73, alterada pela lei 10.931/04, procede-se a presente averbação para constar correto: **AV.8/MATRÍCULA: 13219 e não como constou anteriormente acima.** O referido é verdade e dou fé. Queimados, 03 de março de 2026. Suellen dos Santos Lira Araujo, Escrevente, Matrícula 94/23251 da CGJ/RJ e José Sergio Antunes da Silva, Oficial do Registro, Matrícula 90/09 da CGJ/RJ.

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente fotocópia e reprodução autentica da ficha a que se refere extraída nos termos art. 19 § 1º da Lei n.º 6015 de 1973, dela constando todos os eventuais ônus ou gravames que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias ou indisponibilidades que tenham por objeto o imóvel em referência até a presente data.

Queimados,03 de Março de 2026

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça

Selo Eletrônico de Fiscalização
EEZC 78885 RRA

Consulte a validade do selo em:
http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Emol:	0,00
6370/12:	2,48
Lei 3217/99:	31,72
Fundperj:	7,93
Funperj:	7,93
Funarpen:	9,51
I.S.S:	0,12
Selo:	
Total:	59,69

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JPHCX-2N4ZN-KWF4C-WW67G

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar