Validate this document here

CARTÓRIO DO 1° OFÍCIO

NOTAS, REGISTROS DE IMÓVEIS, PROTESTO DE TÍTULOS
CNPJ n°28.530.921/0001-85
AVENIDA JOHN KENNEDY, N°06, LOJA 05
CENTRO – ARARUAMA-RJ – CEP 28979-087
TEL.: (22)2665-0884

REGISTRO DE IMÓVEIS – 2.º e 3.º DISTRITOS

ARARUAMA - RJ

090134.2.0006750-91

TITULAR: GHEYSA OBERLAENDER CARNEIRO **FICHA I**

REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2 **REAL Lº 04- 2025 – FLS.245** **FLS.: 8.308**

MATRÍCULA Nº: 6.750 **DATA: 30/09/2013**

IMÓVEL: UNIDADE A SER CONSTRUÍDA DENOMINADA N° 02, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO VICENTE, na Estrada de São Vicente que vai para Araruama possuirá as seguintes especificações: Área da Construção 58,46m²; área privativa de 190,00m²; que assim de descreve e caracteriza: 9,50 pela frente com a Rua de Circulação Interna; 20,00m pelo lado esquerdo com a Unidade n° 19; 9,50m nos fundos com a área de propriedade de Luiza da Penha Azevedo Wagner e 20,00m pelo lado direito com a Unidade n° 21; Fração Ideal do Terreno **0,026315789%**, da **área de 8.873,582m²**; zona urbana do 3° distrito deste município de Araruama/RJ; com as seguintes medidas: 49,00m na linha da frente que faz com a faixa de domínio do DER e consequentemente com a RJ-138; com 49,00m nos fundos onde confronta com Leopoldo Freire Filho, hoje Juarez Henriques Rangel; 181,60m pelo lado direito onde confronta com Comendador Imóveis Ltda; e pelo lado esquerdo com 180,687m, confronta com Adenor Duarte da Silva, hoje Luiza da Penha Azeredo Wagner. Partindo do marco 01 em direção ao marco 02 com AZ = 117°46`56", medindo 187,187m e formando um ângulo na perpendicular com o marco 02 de 90°42`31"; do marco 02 segue em direção ao marco 03 formando um ângulo perpendicular ao marco 03 de 89°17`29" e AZ 207°04`25" e medindo 49,00m do marco 03 segue em direção ao marco 04 formando um ângulo perpendicular ao marco 04 de 89°38`21" e AZ = 297°46`56" e medindo 188,10m; e do marco 04 até o marco 01, fechando o perímetro, e formando um ângulo perpendicular ao marco 01 de 90°21`39" e AZ = 28°08`35", medindo 49,00m e totalizando o perímetro de 473,28m. INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 3.12.00.000.0230.00. **PROPRIETÁRIO: SYLVIO DA COSTA CARDOSO JUNIOR**, brasileiro, divorciado, corretor de imóveis, portador da carteira de identidade de n° 81.311.192-9, expedida pelo DIC/DETRAN/RJ em 26/10/2007, inscrito no CPF sob o n° 305.571.007-04, residente na Avenida Nilo Peçanha, n°259, sala 403, centro, neste município de Araruama-RJ. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula n° 6.100 às folhas 7.233, 7.270, 8.139 a 8.142, 8198 a 8.199 do livro 02, adquirido através de escritura de compra e venda lavrada pelo Cartório do 1° Ofício de Araruama/RJ, no livro 378, às folhas 040, ato 014 datada de 27/07/2001, devidamente registrada sob o R-11 em 09/09/2011 e posterior a **INCORPORAÇÃO DE CONDOMÍNO** registrado sob o número de **ORDEM 60** no R-12 em 15/03/2012 na matrícula acima citada, neste Registro Imobiliário. O referido é verdade e dou fé. Araruama, 30 de setembro de 2013. Eu, (CLEMILDA DOS SANTOS ALVES BERNARDES/MAT.94/287-ESCREVENTE), que digitei, conferi, subscrevo e assino.**********

R-1/6.750 – COMPRA E VENDA: Certifico que nos termos do CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E CONSTRUÇÃO E MÚTUO COM OBRIGAÇÕES E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, PROGRAMA CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL – FGTS – PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA, expedida pela Caixa Econômica Federal – CEF, datado de 17/06/2013 de n° 8.4444.0360322-7, com caráter de escritura pública, na forma do artigo da Lei n° 4.380 de 21/08/64, alterada pela Lei 5.049 de 29/06/1966, verifica-se que **PAULO FRANCISCO DE OLIVEIRA**, nacionalidade brasileira, nascido em 25/09/1947, aposentado exceto funcionário público, portador da carteira de identidade n° 022244891, expedida pelo DETRAN/RJ em 25/03/1992 e do CPF n° 360.295.997-04, casado pelo regime da comunhão universal de bens (anterior a vigência da lei 6.515/77) com **ELENICE APARECIDA ALVES**, nacionalidade brasileira, nascida em 13/07/1952, auxiliar de escritório e assemelhados, portador da carteira de identidade n° 084543024, expedida pelo SSP/RJ em 03/09/1987, CPF n° 860.443.387-20 residente e domiciliado na Rua Granja, 74, A, Penha Circular, Rio de Janeiro/RJ, adquiriram o imóvel da presente matricula, pelo valor....

(R.1 ato RU59895 IOK

Validate this document by clicking on the following link: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UN5SJ-ABAW5-XD8WM-ZEVG3

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

Validate this document here

CARTÓRIO DO 1° OFÍCIO

NOTAS, REGISTROS DE IMÓVEIS, PROTESTO DE TÍTULOS
CNPJ n°28.530.921/0001-85
AVENIDA JOHN KENNEDY, N°06, LOJA 05
CENTRO – ARARUAMA-RJ – CEP 28979-087
TEL.: (22)2665-0884

Validate this document by clicking on the following link: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UN5SJ-ABAW5-XD8WM-ZEVG3

de R$10.000,00 por compra feita a Sylvio da Costa Cardoso Junior (já qualificado). O imposto de Transmissão foi pago no Banco do Brasil S/A, em 12/06/2013 no valor de R$204,09, conforme guia n° SMF/07307/2013, tendo sido aceito pela municipalidade o valor declarado como base de cálculo. Foram apresentadas as certidões negativas de praxe exigidas por lei em nome do outorgante, que ficam arquivadas neste registro para fins de direito. Certifico que pelo presente ato são devidas custas no valor total de R$461,37; Tabela 20.1 Item 1 (inscrição ou transcrição)R$405,41; Tabela 16 item 4 (arquivamento)R$3,79; Tabela 16 item 5 (expedição e emissão de guias e comunicações) R$13,17; (Emolumentos); R$422,37; FETJ-20%: R$0,00; FUNDPERJ-5%: R$0,00; FUNPERJ-5%: R$0,00; FUNARPEN-4%: R$0,00; PMCMV: R$0,00; Mútua/Acoterj: R$0,00; Prenotação: R$7,74; Distribuição: R$0,00; BIB: R$31,46. O referido é verdade e dou fé. Araruama, 30/09/2013. Eu, (CLEMILDA DOS SANTOS ALVES BERNARDES/MAT. 94/287 - ESCREVENTE), que digitei, conferi, subscrevo e assino. PROTOCOLO: 12.484 de 09/09/2013.********

R-2/6.750 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Certifico que nos termos do CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E CONSTRUÇÃO E MÚTUO COM OBRIGAÇÕES E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, PROGRAMA CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL - FGTS - PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA, expedida pela Caixa Econômica Federal - CEF, datado de 17/06/2013 de n°8.4444.0360322-7, com caráter de escritura pública, na forma do artigo da Lei n° 4.380 de 21/08/64, alterada pela Lei 5.049 de 29/06/1966, e oferecido em Alienação Fiduciária por **PAULO FRANCISCO DE OLIVEIRA**, acima qualificada, em favor da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, com sede Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF n° 00.360.305/0001-04; Origem dos Recursos: FGTS/UNIÃO; Norma Regulamentadora: HH.200.015-13/05/2013/GEMPF; Valor da Operação: R$78.089,59; Desconto: R$2.113,00; Valor da Dívida: R$75.976,59; Valor da Garantia R$82.000,00; Sistema de Amortização: SAC-FGTS; Prazo em meses de construção: 6; de amortização: 171; de negociação: 0; Taxa Anual de Juros (%): Nominal: 5.5000; Efetiva: 5.6407; Encargo Inicial - Prestação (a+j): R$792,53; Taxa de Administração: R$0,00; FGHAB: R$56,58; Total: R$849,11, Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 17/07/2013, Forma de pagamento do encargo mensal na data da contratação: Débito em Conta Corrente, figurando como credora/fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**. Demais cláusulas e condições são as constantes do título. Certifico que pelo presente ato são devidas custas no valor total de R$405,41; Emolumentos: R$405,41; FETJ-20%: R$0,00; FUNDPERJ-5%: R$0,00; FUNPERJ-5%: R$0,00; FUNARPEN-4%: R$0,00; PMCMV: R$0,00; Mútua/Acoterj: R$0,00, Prenotação: R$0,00; BIB: R$0,00. O referido é verdade e dou fé. Araruama, 30/09/2013. Eu, (CLEMILDA DOS SANTOS ALVES BERNARDES-MAT.94/287 - ESCREVENTE), que digitei, conferi, subscrevo e assino. PROTOCOLO: 12.484 de 09/09/2013.**********

(R).1 ato RUN59896 TJP

AV-3/6.750: Certifico **"EX-OFFÍCIO"** que por erro material evidente que as corretas medidas laterais da **UNIDADE A SER CONSTRUÍDA DENOMINADA N° 02, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO VICENTE**, na Estrada de São Vicente que vai para Araruama são as seguintes especificações: 9,50 pela frente com a Rua de Circulação Interna; 20,00m pelo lado esquerdo com a Unidade n° 03; 9,50m nos fundos com a área de propriedade da Comendador Imóveis Ltda e 20,00m pelo lado direito com a Unidade n° 01, e não como constou anteriormente. O referido é verdade e dou fé. Araruama, 19 de novembro de 2013. Eu, (CLEMILDA DOS SANTOS ALVES BERNARDES/MAT.94/287 - ESCREVENTE), que digitei, conferi, subscrevo e assino.**********

Protocolo n° 43582 de 11/11/16

AV-4/6.750 - CONSTRUÇÃO: Certifico que de acordo com o requerimento de 11/11/2016 e Certidão de Averbação expedida pela Secretaria Municipal de Fazenda da Prefeitura Municipal de Araruama datada de 04/10/2016, válida até 04/04/2017, hoje arquivados, verifica-se que encontra-se edificado um prédio residencial n° 02; com a área construída de 58,46m², averbado em total condições de habite-se em 04/10/2016, através do processo n° 9958/2016, no lugar de São Vicente, situado à..

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

Validate this document here

CARTÓRIO DO 1° OFÍCIO

NOTAS, REGISTROS DE IMÓVEIS, PROTESTO DE TÍTULOS
CNPJ n°28.530.921/0001-85
AVENIDA JOHN KENNEDY, N°06, LOJA 05
CENTRO – ARARUAMA-RJ – CEP 28979-087
TEL.: (22)2665-0884

REGISTRO DE IMÓVEIS – 2.º e 3.º DISTRITOS

ARARUAMA - RJ

090134.2.0006750-91

TITULAR: GHEYSA OBERLAENDER CARNEIRO **FICHA II**

REGISTRO DE IMÓVEIS **REGISTRO GERAL**

LIVRO Nº 2 **FLS.: 8.635**

REAL Lº 04 – 2025 – 245

MATRÍCULA Nº : 6.750 **DATA: 25/11/2016**

Continuação das folhas 8.308, Ficha I

Rua de Circulação Interna n° 21, em zona urbana do 3° distrito do Município de Araruama/RJ. **Cadastro Imobiliário Municipal sob o n° 3.12.67.000.0002.00, matricula atual n° 113850**. Certifico que pelo presente ato são devidas custas no valor total de R$396,72, Tabela 20.3 item 1.4 (inscrição ou transcrição); R$243,18; Tabela 16 item 4 (arquivamento); R$9,44; Emolumentos R$252,62; FETJ-20%: R$50,52; FUNDPERJ-5%: R$12,63; FUNPERJ-5%: R$12,63; FUNARPEN-4%: R$10,10; PMCMV: R$4,86; ISS: R$12,63; Mútua/Acoterj: R$13,54; Prenot.; R$27,19. O referido é verdade e dou fé. Araruama, 25 de novembro de 2016. Eu,________(CLEMILDA DOS SANTOS ALVES BERNARDES/MAT. 94/287 - ESCREVENTE), que digitei, conferi, subscrevo e assino. PROTOCOLO: 13.587 de 11/11/2016. Selo Eletrônico: **EBUK 65668 AUO**. Consulte a validade do selo em: https://www3.tjrj.jus.br/sitepúblico***************************

Vide Protocolo nº 15895 de 20/04/2023 (Vide Art. 205 da Lei 6.015/73) CANCELADO EM 11/02/2026
Vide Protocolo nº 16.149 de 17/01/2024 (Vide Art. 205 da Lei 6.015/73) CANCELADO EM 11/02/2026
Vide Protocolo nº 16259 de 03/06/2024 (Vide Art. 205 da Lei 6.015/73) CANCELADO EM 11/02/2026
Vide Protocolo nº 16514 de 28/04/2025

<u>Av.05 – 6.750</u>: <u>INTIMAÇÃO POSITIVA</u>: Certifico que de acordo com ***Requerimento*** datado de 25/04/2025, ***foi procedida a intimação dos devedores fiduciantes PAULO FRANCISCO DE OLIVEIRA e ELENICE APARECIDA ALVES em 21/05/2025***, conforme informação constante na plataforma de Registro Eletrônico - ONR, para purgação da mora das obrigações contratuais relativas ao contrato registrado sob o **R.01** desta matrícula, e que decorrido o prazo de 15 (quinze) dias **<u>NÃO HOUVE A PURGAÇÃO DA MORA</u>.** O referido é verdade e dou fé. Araruama, 26 de junho de 2025. Eu,________ (Silvia Camile Becker Mattos da Silva/Substituta, Mat. 94-9153), que digitei, conferi, subscrevo e assino. **PROTOCOLO 16.514 de 28/04/2025**. Selo Eletrônico: **EEYK 87372 VCI.** Consulte a validade do selo em: https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico.-

<u>Av.06 – 6.750</u>: <u>TRANSCURSO DE PRAZO</u>: Certifico que decorrido o prazo de 15 (quinze) dias, após a intimação Positiva constante do **Av.05** acima, **<u>NÃO HOUVE A PURGAÇÃO DA MORA</u>.** O referido é verdade e dou fé. Araruama, 26 de junho de 2025. Eu,________ (Silvia Camile Becker Mattos da Silva/Substituta, Mat. 94-9153), que digitei, conferi, subscrevo e assino. **PROTOCOLO 16.514 de 28/04/2025**. Selo Eletrônico: **EEYK 87373 TXP.** Consulte a validade do selo em: https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico.-

Vide Protocolo nº 16697 de 22/10/2025 (Vide Art. 205 da Lei 6.015/73)

<u>Av.07 – 6.750</u>: <u>INTIMAÇÃO NEGATIVA</u>: Certifico que de acordo com ***Requerimento*** datado de 16/10/2025, conforme informação constante na plataforma de Registro Eletrônico - ONR, ***os devedores fiduciantes PAULO FRANCISCO DE OLIVEIRA, CPF n°360.295.997-04 e ELENICE APARECIDA ALVES, CPF n°860.443.387-20, não foram localizados para intimação e por estarem em local incerto e não sabido*** foi publicado ***Edital Eletrônico na forma do Provimento n°56/2018 da CGJRJ*** no site <u>https://www.registrodeimoveis.org.br/editais-online</u> nos dias 19, 22 e 23 de dezembro de 2025 e após decorrido o prazo de 15 (quinze) dias da última publicação **<u>NÃO HOUVE A PURGAÇÃO DA MORA</u>.** O referido é verdade e dou fé. Araruama, 11 de fevereiro de 2026. Eu,________ (Rodrigo Cristófori Delfino/Substituto, Mat.94-13481), que digitei, conferi, subscrevo e assino. **PROTOCOLO 16.697de 22/10/2025**. Selo Eletrônico: **EFBU 02297 LYT.** Consulte a validade do selo em: https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico.-

Vide Protocolo nº 16812 de 20/02/2026 (Vide Art. 205 da Lei 6.015/73)

<u>Av.08 – 6.750</u>: <u>CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE</u>: Nesta data, através do ***Requerimento*** datado de 18/02/2026, tendo em vista a não purgação da mora, ***fica consolidada a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula em nome da...*** **(continua no verso)**.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-

Validate this document by clicking on the following link: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UN5SJ-ABAW5-XD8WM-ZEVG3

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

Validate this document here

CARTÓRIO DO 1° OFÍCIO

NOTAS, REGISTROS DE IMÓVEIS, PROTESTO DE TÍTULOS
CNPJ n°28.530.921/0001-85
AVENIDA JOHN KENNEDY, N°06, LOJA 05
CENTRO – ARARUAMA-RJ – CEP 28979-087
TEL.: (22)2665-0884

(Continuação da Av.08 da matrícula n°6.750) ***CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF***, já qualificada no R.02 desta matrícula. **Observação:** Conforme Art. 27 da Lei n° 9.514/1997 que aduz: *"Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel."* **SERÁ EMITIDA DOI.** Certifico que foi apresentada a guia do Imposto de Transmissão - Ano/nº de lançamento: 2024/9682, ITBI n° 897/2024, tendo sido atribuído pela municipalidade o valor de R$89.713,98 como base de cálculo, paga no valor de R$1.794,19. O referido é verdade e dou fé. Araruama, 26 de fevereiro de 2026. Eu,_____(Rodrigo Cristófori Delfino/Substituto – Mat.94-13481), que digitei, conferi, subscrevo e assino. **PROTOCOLO 16.812 de 20/02/2026**. Selo Eletrônico nº **EFBU 02349 FDT.** Consulte a validade do selo em: https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico.-.

Certifico que atendendo ao disposto do Art. 1.055 do Código de Normas da Corregedoria Geral do Estado do Rio de Janeiro, ***consta na presente certidão da Matrícula nº 6.750 a situação jurídica do imóvel e todos os eventuais ônus e gravames incidentes sobre o mesmo, bem como registro e averbações efetivados até o momento da sua expedição e os títulos prenotados até o dia anterior***. EmolS:R$124,08; Fetj:R$24,81; Fund:R$6,20; Funp:R$6,20; Funarpen:R$7,44; Pmcmv:R$2,48; Iss:R$6,53; Selo de fiscalização:R$3,27=R$181,01**. Araruama**, **26 de fevereiro de 2026 às 16h12min.** Eu, Silvia Camile Becker Mattos da Silva, Substituta Legal, Matrícula 94-9153, que digitei, conferi, subscrevo e assino digitalmente.-.-.-.-.-.-.-.
Recibo: 14651/2026

Poder Judiciário - TJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBU 02351 BGQ
Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Validate this document by clicking on the following link: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UN5SJ-ABAW5-XD8WM-ZEVG3

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