



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

13173

-FICHA-

1

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA

QUEIMADOS -RJ

REGISTRO GERAL

CNPJ - Nº 30.718.381/0001-00

CNM: 090662.2.0013173-55

IMÓVEL : Prédio residencial nº 2343 casa 02, com 36,30m2 de área construída, da Avenida Irmãos Guinle, constituída de sala, quarto, cozinha, banheiro e área externa, 23,780 de área de uso comum, tendo como fração ideal de 0,02500 do lote B-4b medindo em sua totalidade 54,55m de frente para a Avenida Irmãos Guinle, 49,30m de fundos confrontando com servidão de acesso, 86,95m pelo lado direito confrontando com Terras Moura Costa & Cia, 110,44m pelo lado esquerdo, confrontando com o lote B-4a, totalizando 4.867,56m2 de área de superfície, situado no Jardim Queimados, em Queimados, RJ.- **PROPRIETÁRIO**: JARDIM QUEIMADOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF 41.086.722/0001-98, com sede na Estrada Benvido de Novaes, 1825, sala 309, Recreio dos Bandeirantes - RJ.- **REGISTRO ANTERIOR**: AV.1-13110 do Livro 2 em 06/08/2021, referente a abertura de matrícula; AV.2-13110 do Livro 2 em 06/08/2021, referente a Ex Officio R.3-13110 do Livro 2 em 12/11/2021, referente a Incorporação; Averbações de Construção sob o nº AV.4 a AV.43-13110 do Livro 2 em 02/12/2021, com a apresentação do habite-se nº 026/2021, processo nº 3401/2020/10 expedido pela PMQ em 22/11/2021 e R.44-13110 do Livro 2 em 02/12/2021 referente a Instituição de Condomínio, deste Cartório, tudo neste R.I.- Queimados, 02 de dezembro de 2021. Eu Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta, digitei. E eu Mauro Cesar de Carvalho, Substituto da Interventora do Registro, subscrevo e assino.

Mauro César de Carvalho
Substituto - Matr. 94/559-
Cartório 3º Ofício - Queimados - RJ

AV.1/MATRÍCULA. 13173 PROTOCOLO: 12426 ABERTURA DE MATRÍCULA.

Procede-se a presente averbação para constar que, face o cancelamento da matrícula 13110, a presente matrícula fora aberta em atenção ao princípio da unitariedade da matrícula, previsto nos artigos 176, parágrafo 1º, I, e 235, parágrafo 1º, ambos da lei 6.015/73, c/c com o artigo 464, inciso III, da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro-Parte Extrajudicial. Emol.: R\$ 55,05; FETJ R\$ 11,01; FUNPERJ R\$ 2,75; FUNDPERJ R\$ 2,01; FUNARPEN R\$ 2,20; LEI 6370/12 R\$ 1,10; ISS R\$ 2,80 - Total R\$ 77,66. O referido é verdade e dou fé.- Queimados, 02 de dezembro de 2021. Eu Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta, digitei e Eu Mauro Cesar de Carvalho, Substituto da Interventora do Registro, subscrevo e assino.

SELO ELETRONICO:EDUP 88774 SOG

Mauro César de Carvalho
Substituto - Matr. 94/559-
Cartório 3º Ofício - Queimados - RJ

R.2/MATRÍCULA: 13173 COMPRA E VENDA (PROTOCOLO Nº 12757 em 18/04/2022).

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 10 de março de 2022 de nº 8.444.2658974-3, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **DIONES VENTURA DO NASCIMENTO**, nacionalidade brasileira, solteiro, estoquista, nascido em 09/05/1989, portador da carteira de identidade do DETRAN/RJ nº 247855729 expedida em 18/09/2019, inscrito no CPF sob o nº 140.376.057-83, residente e domiciliado na rua Iranize

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TBRJZ-49FZD-8GBBCP-F5NHA>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CNM: 090662.2.0013173-55

ernandes 1 snº lt.13, Engenheiro Pedreira, Japeri-RJ, por compra feita a **JARDIM QUEIMADOS PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.086.722/0001-98, com sede na Est. Benvindo de Novaes, 1825, sala 309, Recreio dos Bandeirantes-RJ, com seus atos constitutivos arquivados na JUCERJ, registrada sob NIRE nº 332.1127626-7, representada na conformidade da cláusula quinta de seu Contrato Social registrado na JUCERJ sob o nº 332.1127626-7, em sessão de 07/07/2021, pelo sócio **RENARI CONSTRUÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ 15.374.781/0001-51, situada na rua João Ferreira Pinto 260 loja, Posse, Nova Iguaçu, Rio de Janeiro/RJ, com seus atos constitutivos arquivados na JUCERJ, representada na conformidade da cláusula Sexta do contrato social registrado na JUCERJ sob o NIRE nº 332.092291-5, em sessão de 17/07/2020, representada pelo sócio **Miguel de Jesus Correa de Mello Miranda**, nacionalidade brasileira, viúvo, empresário, nascido em 15/06/1949, portador da CNH/DETRAN/RJ nº 00004988960 em 17/09/2018, inscrito no CPF sob o nº 126.972.577-72, residente e domiciliado a Av. das Américas 13697/305, Recreio dos Bandeirantes-RJ, pelo valor de R\$ 130.000,00; sendo utilizado o valor de R\$ 2.043,67 através de recursos próprios; R\$ 26.026,09 através de Desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; R\$ 1.497,64 através de recursos da conta vinculada do FGTS e R\$ 100.432,60 através de recursos do financiamento concedido pela CAIXA, 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. Foi apresentado isenção do ITBI através do Processo nº 20519/2022/32, conforme art. 220 inciso I do CTMQ, c/c a Lei nº 10.188 art.1º de 12/02/2001, inscrita na PMQ sob o nº 0103850. Fica arquivado neste serviço a consulta procedida junto a C.G.J número 02321.22.04.20.10.358 em 20/04/2022, referente a indisponibilidade dos bens e consulta procedida 20/04/2022 com código HASH 7aac.430c.c855.db95.61a9.a556.91e8.beld.463e.917c.Emol.:R\$ 974,06; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 4% FUNARPEN R\$ 0,00; 2% PMCMV R\$ 18,64; 5% ISS R\$ 48,70; Total R\$ 1.041,40. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 20 de abril 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:EDZQ 26583 WBX

José Sérgio A. da Silva
Tabelião
Matr.: 9009

R.3/MATRICULA: 13173 PROTOCOLO 12757 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 **CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF**, instituição financeira com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por **MARCELO SOUZA DA CRUZ**, nacionalidade brasileira, casado, nascido em 04/10/1973, economiário, portador da carteira de identidade do DETRAN/RJ nº 099651374 expedida em 10/03/2008, inscrito no CPF/MF sob o nº 014.831.607-77, conforme procuração lavrada às folhas 005/006 do livro 3431-P, em 04/06/2020, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF, e substabelecimento lavrado às fls.008/021, do Livro P044, em 17/11/2020, no 26º Ofício de Notas da Barra da Tijuca-RJ, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido ao devedor **DIONES VENTURA DO NASCIMENTO**, já qualificado no R.2, pelo valor de R\$ 100.432,60; Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e/ou ITBI): Não se aplica; Valor total da dívida (Financiamento) R\$ 100.432,60. Valor

Continua na próxima ficha...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TBRJZ-49FZD-8GBCP-F5NHA>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

13173

-FICHA-

2

CNM: 090662.2.0013173-55
CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA

QUEIMADOS -RJ
REGISTRO GERAL

CNPJ - Nº 30.718.381/0001-00

da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão R\$ 161.000,00. Prazo Total: 360 meses; **Taxa de juros:** Nominal $\%$ (a.a)-Taxa de juros balcão: 4.5000 - Efetiva 4.5939 - Taxa de juros reduzida: Nominal Não se aplica - efetiva Não se aplica - **Encargos Mensal Inicial** -Prestação (a+j) - Taxa de juros balcão R\$ 508,87 - Taxa de juros reduzida: Não se aplica - Prêmios de Seguros: Taxa de juros balcão R\$ 22,64 - Taxa de juros reduzida Não se aplica - Tarifa de Administração de contrato mensal-TA: Taxa de juros balcão R\$ 0,00 - Taxa de juros reduzida: Não se aplica - Total: Taxa de juros balcão R\$ 531,51 - Taxa de juros reduzida Não se aplica - **Vencimento do Primeiro Encargo Mensal** 10/04/2022 - Reajuste dos encargos: 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\$ 161.000,00.Emol.: R\$ 932,46; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 4% FUNARPEN R\$ 0,00; 2% PMCMV R\$ 18,64; 5% ISS R\$ 46,62; Total R\$ 997,72. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 20 de abril de 2022. Eu, Maria Regina da Conceição Maia Ferreira, Substituta, digitei. E eu, José Sergio Antunes da Silva, Oficial do Registro, subscrevo e assino. *José Sérgio A. da Silva*
Tabellão
Matr.: 9009

SELO ELETRÔNICO:EDZQ 26584 WCF

AV.4/MATRÍCULA: 13173 - PROTOCOLO 16190 - PURGA DE MORA. Nos termos do requerimento datado de 26/08/2025 apresentado pela Caixa Econômica Federal - CEF, com ofício de nº 621757/2025, do Registro Imobiliário referente ao instrumento particular de compra e venda, mútuo com obrigações e Alienação Fiduciária nº 844442658974-3, firmado em 10/03/2022, garantida por alienação fiduciária o imóvel situado na Av. Irmãos Guinle, nº 2343, Lt B-4b, cs 02, Jardim Queima, 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 26/08/2025, correspondente ao valor de R\$ 2.953,74, ficando o mutuário DIONES VENTURA DO NASCIMENTO, 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, Caixa Econômica Federal - CEF, nos termos do art. 26 § 7 da Lei. 9.514/97. Foi encaminhada ao Registro de Títulos e Documentos deste município a solicitação de intimação em 28/08/2025, realizada as diligências em 29/08/2025, 02/09/2025 e 05/09/2025, sendo ausentes, com nº de protocolo 17413, tendo transcorrido in albis, o prazo para purgação de mora. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 03 de dezembro de 2025. Suellen dos Santos Lira, Escrevente Matr. 94/23251 da CGJ/RJ e José Sergio Antunes da Silva, oficial do Registro, Matr. 90/09 da CGJ/RJ.
SELO ELETRÔNICO: EEZU 06955 TUD

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TBRJZ-49FZD-8GBCP-F5NHA>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TBRJZ-49FZD-8GBBCP-F5NHA>

AV.5/MATRÍCULA: 13173 - PROTOCOLO: 16593 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Nos termos do ofício de nº 6217575/2025, emitido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, assinado por seu representante legal MILTON FONTANA, brasileiro, casado, economiário, portador da carteira de identidade RG nº 1.616.101-7-SSP/SC e inscrito no CPF/MF sob nº 575.672.049-91, com endereço profissional em Rua Nossa Senhora de Lourdes, 111 - 4º Andar, Agrônoma, Florianópolis/SC, na qualidade de Gerente de Centralizadora, nos termos do Substabelecimento de procuração lavrado no 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos Brasília - Distrito Federal, no livro 3623-P, folha 200 em 17/04/2025, instruído pelo contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844442658974-3 firmado em 10/03/2022, 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 **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, no valor de R\$ 170.495,60 apresentando para tanto o recolhimento do ITBI à PMQ através da guia nº 49128805 no valor de R\$ 3.424,75, tendo como valor declarado/apurado R\$ 170.495,60, com inscrição na PMQ sob o nº 00011472000008000001 (Inscrição Anterior: 0103850). O referido é verdade e dou fé. Queimados, 02 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.
SELO ELETRÔNICO: EEZC 78864 FHS

AV.6/MATRÍCULA: 13173 - PROTOCOLO: 16593 CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Procede-se a presente averbação, em virtude do resultado da intimação e da consolidação de propriedade em nome de **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, 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, 02 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.
SELO ELETRÔNICO: EEZC 78865 PWP

Continua no verso...

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TBRJZ-49FZD-8GBCP-F5NHA>

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente fotocópia e reprodução autêntica 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, 02 de Março de 2026

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de
Justiça
Selo de Fiscalização
Eletrônico

EEZC 78866 VFR



Consulte a validade do selo
em:

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

ASSINADO ELETRÔNICAMENTE POR JOSÉ SERGIO ANTUNES DA SILVA,
MATRÍCULA 90/09 - OFICIAL DO REGISTRO.