



Validate this
document here

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS

EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO – TITULAR

R. FRANCISCO COELHO PEREIRA, 119 - LOJA C - CENTRO, CEP: 28941-068

SÃO PEDRO DA ALDEIA – RJ - TEL.: (22) 2621-1331

Pág. 01/05

EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO, Matrícula nº 06/2280 no IPERJ, Notário e Registrador junto ao Cartório do 1º Ofício de Notas e Registro de Imóveis de São Pedro da Aldeia, Estado do Rio de Janeiro, por nomeação na forma da Lei...

CERTIFICA, que a(s) 04 (quatro) cópia(s) digitalizada(s), anexada(s) à presente como parte integrante, corresponde(m) à ficha da Matrícula nº 24823 do Livro 02 deste Registro Geral de Imóveis, extraída(s) nos termos do Art. 1.055, § 2º do CNCGJ/RJ, nela(s) constando, todos os registros e/ou averbações realizados, cuja original se encontra arquivada em Cartório. O referido é verdade e dá fé.
DADA E PASSADA nesta cidade de São Pedro da Aldeia, Estado do Rio de Janeiro, em 30 (trinta) de janeiro de 2026. Eu, Leila Marcia Lessa Fontes, escrevente substituta, mat. 94/0928, digitei e conferi.-.-.-.-.-

Emolum. - R\$ 124,08; 2% - R\$ 2,48; FETJ - R\$ 24,81; FUNDPERJ - R\$ 6,20; FUNPERJ - R\$ 6,20; FUNARPEN - R\$ 7,44; ValorISS - R\$ 6,20; Selo de Fiscalização - R\$ 3,27; Valor Total - R\$ 180,68.

Assinado digitalmente

EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO
TITULAR



*Provimentos CNJ nº47/2015, CGJ nº89/2016 e CGJ nº45/2017, regulamentam a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços de registro de imóveis do Estado do Rio de Janeiro.

*A certidão eletrônica foi extraída nos termos do Art. 1.055, §2º do CNCGJ/RJ.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBG 94008 ZAB

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

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2A2SA-TVZSL-WM7UW-UFYKD>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Validate this document here

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS

EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO – TITULAR

R. FRANCISCO COELHO PEREIRA, 119 - LOJA C - CENTRO, CEP: 28941-068

SÃO PEDRO DA ALDEIA – RJ - TEL.: (22) 2621-1331

Pág. 02/05

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CNM: 090233.2.0024823-94

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei 6015)

MATRÍCULA N.º 24.823

Data 07 / 12 / 2015

IMÓVEL: fração ideal de 0,0313321, correspondente a unidade condominial nº 04 (quatro), a ser construída no “Condomínio Flor de Sal”, implantado na Área nº 07 (sete), do desmembramento situado em Jacaré, zona urbana deste município de São Pedro da Aldeia, RJ, cuja fração ideal tem as seguintes dimensões e confrontações: medindo 264,63m² (duzentos e sessenta e quatro metros e sessenta e três centímetros quadrados), com 11,50m (onze metros e cinquenta centímetros) de frente que faz para a Rua “A” que dá acesso a Rodovia São Pedro – Cabo Frio; nos fundos também com 11,50m (onze metros e cinquenta centímetros), confrontando com a Área nº 06; pelo lado direito com 23,15m (vinte e três metros e quinze centímetros), confrontando com a unidade condominial nº 05; e pelo lado esquerdo com 22,88m (vinte e dois metros e oitenta e oito centímetros), confrontando com a unidade condominial nº 03. **PROPRIETÁRIOS:** VICTOR LOBO RASCÃO, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Deysilane Eleodoro Marano, administrador de empresas, portador da carteira nacional de habilitação nº 00102019603, expedida DETRAN-RJ, em 14/06/06, inscrito no CPF sob o nº 022.338.597-23, residente e domiciliado à Rua Antonio Cantarino Motta, nº 73, Centro, nesta cidade; PAULA LOBO RASCÃO, brasileira, solteira, maior, turismóloga, portadora da carteira nacional de habilitação nº 00291898387, expedida pelo DETRAN-RJ, em 27/08/03, inscrita no CPF sob o nº 083.765.937-06, residente e domiciliada à Rua José dos Santos Silva, nº 112, Centro, nesta cidade; e FERNANDA LOBO RASCÃO, brasileira, solteira, maior, médica, portadora da carteira nacional de habilitação nº 00013053316, expedida pelo DETRAN-RJ, em 15/12/04, inscrita no CPF sob o nº 071.756.177-12, residente e domiciliada à Rua Borges Lagoa, nº 512, Bloco C, aptº 143, Vila Clementina, São Paulo, SP. **REGISTROS ANTERIORES:** L. 02 do Registro Geral sob os nºs 1 e 2-20110. Eu, *[assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

AV.1-24823. (CONSTRUÇÃO). Data: 07 de dezembro de 2015. A requerimento de Victor Lobo Rascão e sua mulher Deysilane Eleodoro Marano, Fernanda Lobo Rascão e Paula Lobo Rascão, qualificados no referido expediente, protocolado sob o nº 66.405, L. 1-D, fl. 163vº, em 24/11/15, averbo a construção da unidade condominial nº 04, edificada sobre a fração ideal acima matriculada, com a área construída de 129,10m². Apresentou certidão de habite-se protocolo nº 493/2015, expedida pela Secretaria Municipal de Saúde desta cidade, em 09/11/15; certidão de aceite de obras expedida pela Secretaria de Urbanismo e Habitação, em 26/10/15; e certidão de lançamento expedida pela Secretaria de Fazenda, em 24/11/15, ambas pela P.M.S.P. Aldeia; deixando de apresentar a certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros do Ministério da Fazenda – Secretaria da Receita Federal do Brasil, conforme dispõe o Provimento CGJ nº 41/2013, publicado no DJERJ em 21/06/13. **CUSTAS:** R\$296,45. **Selo nº EBE0 69142 EGJ.** Eu, *[assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

Protocolo nº 67.082 L. 1-D Fl. 173 de 04/03/2016.

R.2-24823. (COMPRA E VENDA). Data: 29 de março de 2016. De acordo com o instrumento particular de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia da Caixa, protocolado sob o nº 67.082, L. 1-D, fl. 173, em 04/03/16, com caráter de escritura pública, na forma do parágrafo 5º do artigo

- Continua no Verso -



*Provimentos CNJ nº47/2015, CGJ nº89/2016 e CGJ nº45/2017, regulamentam a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços de registro de imóveis do Estado do Rio de Janeiro.

*A certidão eletrônica foi extraída nos termos do Art. 1.055, §2º do CNCGJ/RJ.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBG 94008 ZAB

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

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2A2SA-TVZSL-WM7UW-UJFYKD>

MATRÍCULA N.º 24823

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Validate this document here

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS

EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO – TITULAR

R. FRANCISCO COELHO PEREIRA, 119 - LOJA C - CENTRO, CEP: 28941-068

SÃO PEDRO DA ALDEIA – RJ - TEL.: (22) 2621-1331

Pág. 03/05

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CNM: 090233.2.0024823-94

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei 6015)

61 da Lei nº 4380/64, assinado pelas partes na cidade de Cabo Frio, RJ, em 16 de fevereiro de 2016, PAULA LOBO RASCÃO, brasileira, solteira, turismóloga, portadora da carteira nacional de habilitação nº 00291898387, expedida pelo DETRAN-RJ, em 07/11/13, inscrita no CPF sob o nº 083.765.937-06, residente e domiciliada à Rua José dos Santos Silva, nº 112, Centro, nesta cidade; FERNANDA LOBO RASCÃO, brasileira, solteira, médica, portadora da carteira nacional de habilitação nº 00013053316, expedida pelo DETRAN-RJ, em 20/03/15, inscrita no CPF sob o nº 071.756.177-12, residente e domiciliada à Rua José dos Santos Silva, nº 112, Centro, nesta cidade; VICTOR LOBO RASCÃO, empresário, e sua mulher DEYSILANE ELEODORO MARANO, fonoaudiólogo, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77, portadores da carteira nacional de habilitação nº 00102019603, e carteira de identidade nº 091233999, expedidas DETRAN-RJ e IFRJ, em 28/05/15 e 26/05/89, inscritos no CPF sob os nºs 022.338.597-23 e 018.933.857-10, respectivamente, residentes e domiciliados à Rua Antonio Cantarino Motta, nº 73, Centro, nesta cidade, venderam a **TOBIAS DE OLIVEIRA ANDRADE** e sua mulher **LIVIA OLIVEIRA DA SILVA**, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77, militares, portadores da carteira nacional de habilitação nº 00606379247, e carteira de identidade nº 05043970484, ambas expedidas pelo DETRAN-RJ, em 22/04/14 e 20/02/15, inscritos no CPF sob os nºs 055.168.517-42 e 089.420.607-90, respectivamente, residentes e domiciliados na Rodovia RJ 140, Km 02, unidade 04, Centro, nesta cidade, o imóvel acima matriculado constituído por uma casa residencial constante da AV.1-24823 e respectivo terreno, pelo valor de R\$430.000,00, sendo R\$54.500,00, com recursos próprios; e R\$375.500,00, mediante financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal. **Condições:** o imóvel fica alienado fiduciariamente, na forma mencionada no registro abaixo. **OBS:** 1) o imóvel está cadastrado na P.M.S.P. Aldeia sob o nº 85886; e 2) foram apresentados e ficam arquivados nesta serventia: **a)** certidão de quitação do ITBI expedida pela Secretaria de Fazenda da P.M.S.P. Aldeia, em 23/03/16; **b)** certidões negativas de que trata o Decreto 93.240, de 09/09/86, em nome dos vendedores. **CUSTAS:** R\$1.741,04 (valor de apuração fiscal atribuído pela Prefeitura Municipal – DAM-ITBI). **Selo nº EBL5 04672 ILN.** Eu *[assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

R.3-24823. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Data: 29 de março de 2016. De acordo com o instrumento referido no R.2-24823, os proprietários **TOBIAS DE OLIVEIRA ANDRADE** e sua mulher **LIVIA OLIVEIRA DA SILVA**, qualificados no citado registro, alienaram fiduciariamente o imóvel acima matriculado e a benfeitoria nele edificada à fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da contratação, com sede no setor bancário sul, quadra 04, lotes 3/4, em Brasília, DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, no ato, representada por Clovis de Queiroz Marinho, brasileiro, casado, economiário, portador da carteira de identidade nº 08694901-3, expedida pelo IFRJ, em 24/03/88, inscrito no CPF sob o nº 011.546.947-80, residente e domiciliado na Avenida Joaquim Nogueira, nº 1305, São Cristóvão, Cabo Frio, RJ, conforme procuração lavrada no Cartório do 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília, DF, L. 3038, fl. 178, em 26/09/13, e subestabelecimento lavrado no Cartório do 8º Ofício de Niterói, RJ, L. 142, fl. 080, em 16/10/13, pelo valor de **R\$375.500,00**. Valor da Garantia Fiduciária: R\$430.000,00. Sistema de Amortização: SAC; Prazo em meses: amortização - 420; Taxa de juros (%) ao ano: nominal - 8,9257, efetiva - 9,3001; Encargo inicial: Prestação (a+j) - R\$3.687,04, Prêmios

- Continua na Ficha 02



*Provimentos CNJ nº47/2015, CGJ nº89/2016 e CGJ nº45/2017, regulamentam a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços de registro de imóveis do Estado do Rio de Janeiro.

*A certidão eletrônica foi extraída nos termos do Art. 1.055, §2º do CNCGJ/RJ.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBG 94008 ZAB

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

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2A2SA-TVZSL-WM7UW-UJFYKD>



Validate this document here

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS

EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO – TITULAR

R. FRANCISCO COELHO PEREIRA, 119 - LOJA C - CENTRO, CEP: 28941-068

SÃO PEDRO DA ALDEIA – RJ - TEL.: (22) 2621-1331

Pág. 04/05

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CNM: 090233.2.0024823-94

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei 6015)

MATRÍCULA N.º Continuação da matrícula nº 24.823

Data 29 / 03 / 2016

ficha 02

de Seguros - R\$121,87, Taxa de administração - R\$25,00, Total - R\$3.833,91. Vencimento do 1º encargo mensal: 16/03/2016; Reajuste dos encargos: de acordo com o item 04 do referido contrato. Para fins previstos no artigo 26, parágrafo 2º da lei 9.514/97, ficou estabelecido o prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. As demais condições são as constantes do citado instrumento. **OBS:** foram apresentadas em nome do fiduciante as certidões do Cartório do Distribuidor desta cidade de São Pedro da Aldeia, RJ. (custas aplicadas no R.2-24823). **Selo nº EBL5 04673 KNP.** Eu, *[assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

AV.4-24823. (CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO). Data: 29 de março de 2016. (Protocolo nº 67.082, L. 1-D, fl. 173, em 04/03/16). A Caixa Econômica Federal, qualificada no R.3-24823, emitiu nos termos da Lei nº 10.931, de 02/08/04, a cédula de crédito imobiliário nº 1.4444.0919397-9, série 0216, em 16 de fevereiro de 2016, em favor da custodiante e ora credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, no valor do crédito de R\$375.500,00, com prazo de amortização de 420 meses, com valor total da parcela de R\$4.006,52, com vencimento do primeiro encargo em 16/03/2016, com taxa de juros nominal de 9,4773% a.a., efetiva de 9,9000% a.a., taxa de juros moratórios de 0,033% por dia de atraso, e taxas de juros remuneratórios de 9,4773% a.a. **Selo nº EBL5 04674 SUZ.** Eu, *[assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

AV.5-24823. (CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO). Data: 02 de agosto de 2019. (Protocolo nº 75.107, L. 1-E, fl. 085, em 12/04/19). De acordo com o ato praticado no L. 03-Registro Auxiliar, sob o nº 610, foi registrada a convenção do "Condomínio Flor de Sal", envolvendo o imóvel acima matriculado. **CUSTAS:** R\$23,44. **Selo nº EDAC 01262/DKL.** Eu, *[assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

Vide Protocolo nº 83.929, de 27/04/2022 (PEDIDO DE INTIMAÇÃO)

AV.6-24823. (CONCLUSÃO DAS DILIGÊNCIAS). Data: 18 de novembro de 2025. De acordo com o pedido de intimação, protocolado sob o nº 83.929, L. 1-E, fl. 194, em 27/04/2022, formulado pela Caixa Econômica Federal, e conforme preceitua o provimento CGJ nº 02/2017, Art. 12º, de 11/01/2017, faço constar que as diligências para notificar os devedores fiduciários, foram realizadas pelo Cartório do 2º Ofício de São Pedro da Aldeia, RJ, que informou, por certidões expedidas em 25/07/2022 e 10/04/2025, ter comparecido aos endereços constantes das notificações, em três dias e horários distintos, não sendo encontrado em nenhuma das tentativas, estando o mesmo em local ignorado; também foram realizadas pelos Correios, através de correspondência na modalidade de Carta Registrada com Aviso de Recebimento e Mão Própria, sendo devolvidas sem êxito; faço constar ainda, que foi enviada notificação para o endereço eletrônico (e-mail) constante do requerimento; e faço constar finalmente, que foi realizada a intimação por edital, conforme editais eletrônicos publicados em 10/10/2025, 13/10/2025 e 14/10/2025. **CUSTAS:** R\$1.083,00. **Selo Eletrônico nº EEZP 02951 EGI.** Eu, *[assinatura]*, escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

-Continua no Verso-



*Provimentos CNJ nº47/2015, CGJ nº89/2016 e CGJ nº45/2017, regulamentam a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços de registro de imóveis do Estado do Rio de Janeiro.

*A certidão eletrônica foi extraída nos termos do Art. 1.055, §2º do CNCGJ/RJ.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFG 94008 ZAB

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

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2A2SA-TVZSL-WM7UW-UFYKD>

MATRÍCULA N.º 24823

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Validate this document here

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS

EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO – TITULAR

R. FRANCISCO COELHO PEREIRA, 119 - LOJA C - CENTRO, CEP: 28941-068

SÃO PEDRO DA ALDEIA – RJ - TEL.: (22) 2621-1331

Pág. 05/05

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CNM: 090233.2.0024823-94

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei 6015)

AV.7-24823. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Data: 27 de janeiro de 2026. De acordo com o requerimento datado de 05/01/2026, juntado ao expediente protocolado sob o nº 83.929, L.1-E, fl. 194, em 27/04/2022, e as notificações feitas aos devedores fiduciários constantes do R.3-24823, nos termos do Art. 26, § 7º da Lei nº 9.514/97, tendo decorrido o prazo sem a purgação da mora, a propriedade do imóvel acima matriculado, foi consolidada em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, em Brasília, DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04. **OBS:** foi apresentado e fica arquivado nesta Serventia o Documento Oficial de Quitação do ITBI, expedido pela Secretaria de Fazenda da P.M.S.P. Aldeia, em 10/12/2025. **CUSTAS:** R\$2.221,51. **Selo Eletrônico nº EFBG 93496 RTX.** Eu, *[assinatura]*, escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

AV.8-24823. (BAIXA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E CÉDULA). Data: 27 de janeiro de 2026. De acordo com os requerimentos datados de 05/01/2026 e 21/01/2026, juntado ao expediente protocolado sob o nº 83.929, L.1-E, fl. 194, em 27/04/2022, e em face da consolidação da propriedade acima procedida, dou baixa e cancelo a alienação fiduciária constante do R.3-24823 e respectiva cédula de crédito imobiliário objeto da AV.4-24823, conforme artigo 1.488 do Código de Normas da CGJ/RJ. **CUSTAS:** R\$1.162,60. **Selo Eletrônico nº EFBG 93497 ZYA.** Eu, *[assinatura]*, escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador: *[assinatura]*



*Provimentos CNJ nº47/2015, CGJ nº89/2016 e CGJ nº45/2017, regulamentam a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços de registro de imóveis do Estado do Rio de Janeiro.

*A certidão eletrônica foi extraída nos termos do Art. 1.055, §2º do CNCGJ/RJ.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBG 94008 ZAB

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

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2A2SA-TVZSL-WM7UW-UFYKD>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

