



Valide aqui
este documento

CNM: 090431.2.0062312-48

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA

Delegatário: Dario Paulo de Sousa Junior

Rua Arquias Cordeiro, 34, Centro, Araruama, RJ. CEP: 28979-095 - Tel./Fax: (22) 2674-5500

CNM: 090431.2.0062312-48

62.312

Nº

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE ARARUAMA ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA Nº 62.312

DATA 25 / 04 / 2023

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: CASA N.º 102 com área de 69,30m², com a fração ideal de 0,3102, com direito ao uso de uma vaga de garagem, situada na área de uso comum do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NASCIMENTO PIMENTEL 2023**, localizado na Rua Pandia Calogeras, n.º 885, edificado no lote n.º 18 da quadra J, área B, do loteamento Fazenda da Praia, situado no bairro Vila Capri, zona urbana do primeiro distrito deste município de Araruama - RJ, com a área de 496,00m², com as seguintes medidas e confrontações: 16,00m de frente que faz para a referida Rua; 16,00m nos fundos confrontando com o lote 7; 31,00m de extensão nas laterais, pelo lado direito confrontando com o lote n.º 19; e 30,00m pelo lado esquerdo confrontando com o lote n.º 17. **PROPRIETÁRIO:** CLAUDIR DA SILVA PIMENTEL, filho de Jose Tavares Pimentel Filho e Nilza da Silva Pimentel, brasileiro, empresário, portador da carteira de identidade CNH n.º 00011311400, expedida pelo DETRAN/RJ, em 06/02/2020, onde consta o n.º 076303833DICRJ, inscrito no CPF sob o n.º 931.655.797-68, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **ANDREA DO NASCIMENTO PIMENTEL**, filha de Gentil do Nascimento e Herculia de Oliveira Nascimento, brasileira, empresária, portadora da carteira de identidade n.º 08.869.713-1, expedida pelo DETRAN/RJ, em 27/10/2014, inscrita no CPF sob o n.º 014.493.257-18, residente e domiciliado na Rua Roseliz, n.º 374, Vila Capri, Araruama - RJ.

INSCRITO NO CADASTRO IMOBILIÁRIO DA PNA SOB O N.º: 121622.-

REGISTRO ANTERIOR: Livro 02, sob o R.07, da matrícula n.º 11.415-A, em 05/09/2022, onde a aquisição do lote onde foi implementado o condomínio, por compra feita a **Carlos Alberto Gomes de Menezes Junior e Tania Dias**, assistida de seu marido **Oscar Bortoluzzo**, conforme escritura de compra e venda, lavrada no Cartório do 1º Ofício de Araruama - RJ, no livro n.º 448, às fls. 281/282v, ato n.º 154, em 07/10/2021, pelo valor de R\$ 110.000,00, sem condições. Com posterior averbação de construção em total condições de **habita-se em 21/03/2023**, efetivada sob o Av.08 da referida matrícula, em 25/04/2022. Estando o registro do **Memorial de Instituição** do Condomínio Residencial Nascimento Pimentel 2023, sob o R.09, o qual encontra-se arquivado nesta Serventia sob o n.º 1.475. Araruama 25/04/2023. Eu, Vanessa de Almeida Pedro Reis - Escrivente - CAD/CGJ n.º 94/13731, conferi e assino:

Av.08 - 62.312: CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Certifico que a Convenção do Condomínio Residencial Nascimento Pimentel 2023, prenotada sob o n.º 209.323, em 04/04/2023, encontra-se registrada na Ficha n.º 1.475 do Livro 3 de Registro

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D2FYV-LM3R3-KMWMF-2M9TC>

MATRÍCULA Nº 62.312

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



Valide aqui
este documento

CNM: 090431.2.0062312-48

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA

Delegatário: Dario Paulo de Sousa Junior

Rua Arquias Cordeiro, 34, Centro, Araruama, RJ. CEP: 28979-095 - Tel./Fax: (22) 2674-5500

CNM: 090431.2.0062312-48

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE ARARUAMA ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL

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

Auxiliar, em 25/04/2022. Araruama, 25/04/2023. Eu, Vanessa de Almeida Pedro Reis, Escrevente - CAD/CGJ nº 94/13731, conferi e assino: (Selo de Fiscalização Eletrônica: EEJJ 72653 QIB)

VANESSA DE ALMEIDA PEDRO REIS
Escrevente
CAD/CGJ nº 94/13731
CART. 2º OF. ARARUAMA - RJ

R.02 - 62.312: COMPRA E VENDA: Nesta data, através do INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, NÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL - CCFGTS - PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA, n.º 8.4444.3254604-0, datado de 16/01/2024, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964, prenotado sob o n.º 213.655, em 24/01/2024, o imóvel objeto da presente matrícula, inscrito no cadastro imobiliário da PMA sob o n.º 121622, foi por CLAUDIR DA SILVA PIMENTEL, e sua mulher ANDREA DO NASCIMENTO PIMENTEL, já qualificados nesta matrícula; vendido para JOAO PEDRO ALFRADIQUE FIRMINO, filho de Ana Carolina Alfradique de Abreu Mamade Belmonte e Anderson Judson de Melo Firmino, brasileiro, solteiro, proprietário de microempresa, portador da carteira de identidade CNH n.º 07606385866, expedida pelo DETRAN/RJ, em 02/08/2022, inscrito no CPF sob o n.º 126.549.077-59, residente e domiciliado na Rua Uruba, 1093, Coqueiral, Araruama - RJ; e como outorgada credora/fiduciária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, abaixo qualificada. VALOR: R\$ 310.000,00. **CONDIÇÕES:** Nenhuma. **SERÁ ENITIDA A DOI.** Certifico que foi apresentada a guia de ITBI n.º 99/2024, devidamente recolhida no Banco Itaú, em 22/01/2024, no valor de R\$ 2.552,00, bem como a Retificação de ITBI, expedida pela PMA, em 01/02/2024. Fonte prevalectente (Prov. n.º 02/2007 CGJ/RJ): Apuração avaliação/fiscal constante do ITBI - valor de R\$ 310.000,00. Araruama, 07/02/2024. Eu, Wagnei Monteiro da Silva - Escrevente - CAD/CGJ n.º 94/13295, conferi e assino: (Selo de Fiscalização Eletrônica: EEQD 96991 SGU).

R.03 - 62.312: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: Nesta data, através do INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, NÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL - CCFGTS - PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA, n.º 8.4444.3254604-0, datado de 16/01/2024, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964, prenotado sob o n.º 213.655, em 24/01/2024, o imóvel objeto da presente matrícula, inscrito no cadastro imobiliário da PMA sob o n.º 121622, foi alienado fiduciariamente em garantia à credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.360.305/0001-04, figurando como devedor fiduciante JOAO PEDRO ALFRADIQUE FIRMINO, já qualificado nesta matrícula. VALOR DA DÍVIDA: R\$ 243.200,00. **CONDIÇÕES:** B - CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: B1 - ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS; B2 - SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC; B2.1 - ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO DO SALDO

Continua na folha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D2FYV-LM3R3-KMWMF-2M9TC>

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



Valide aqui
este documento

CNM: 090431.2.0062312-48

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA

Delegatário: Dario Paulo de Sousa Junior

Rua Arquias Cordeiro, 34, Centro, Araruama, RJ. CEP: 28979-095 - Tel./Fax: (22) 2674-5500

CNM: 090431.2.0062312-48

Nº
312-02

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE ARARUAMA ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL

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

MATRICULA Nº **62.312-02**

DATA xx / xx / xxxx

DEVEDOR: TR; B3 - ENQUADRAMENTO: SPH; B4 - VALOR DE VENDA E COMPRA E COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS: Financiamento Caixa: R\$ 243.200,00; Recursos Próprios: R\$ 66.800,00; B5 - VALOR DE FINANCIAMENTO PARA DESPESAS ACESSÓRIAS (Custas Cartorárias: Registro e ITBI) e Comissão do leiloeiro, se houver: Não se aplica; B6 - VALOR DA DÍVIDA (FINANCIAMENTO): R\$ 243.200,00; B7 - VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 310.000,00; B8 - PRAZO TOTAL (MESES): 420 - B8.1 - Amortização (meses): 420; B9 - Taxa de Juros %: B9.1 - Sem Desconto: Nominal % (a.a.): 8.1600 - Efetiva % (a.a.): 8.4722; Nominal e Efetiva % (a.m.): 0.6800; B9.2 - Com Desconto: Nominal % (a.a.): Não se aplica - Efetiva % (a.a.): Não se aplica; Nominal e Efetiva % (a.m.): Não se aplica; B9.3 - Com Redutor de 0,5%: Nominal % (a.a.): Não se aplica - Efetiva % (a.a.): Não se aplica; Nominal e Efetiva % (a.m.): Não se aplica; B9.4 - Taxa Contratada: Nominal % (a.a.): 8.1600 - Efetiva % (a.a.): 8.4722; Nominal e Efetiva % (a.m.): 0.6800; B10 - Encargo Mensal Inicial (Parcela): B10.1 - Taxa Contratada: Prestação (a+j): R\$ 2.232,80 - Prêmios de Seguros NIP e DFI: R\$ 41,95 - Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: R\$ 25,00 - Total: R\$ 2.299,75; B11 - Vencimento do primeiro encargo mensal: 20/02/2024; B12 - Reajuste dos Encargos: De acordo com item 4 do referido contrato; B13 - Forma de Pagamento dos Encargos Mensais: Débito em Conta Corrente; B14 - Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): B14.1 - Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: R\$ 0,00; B14.2 - Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 0,00; Cláusula 15 - Prazo de Carência para Expedição da Intimação: 15 (quinze) dias, a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, a partir do qual o(s) devedor(es) está(ão) constituído(s) em mora; e todas as demais cláusulas e condições constantes do contrato supra. Fonte prevalecente (Prov. n.º 02/2007 CGJ/RJ): Valor constante do título - valor de R\$ 243.200,00. Araruama, 07/02/2024. Eu, Wagnei Monteiro da Silva - Escrevente - CAD/CGJ n.º 94/13295, conferi e assino: (Selo de Fiscalização Eletrônica: REQD 96992 FQA).

Av.04 - 62.312: PURGAÇÃO DE MORA: Nesta data, para fins do disposto no art. 26 da Lei n.º 9.514/97, através do Ofício n.º 613105/2025, datado de 27/09/2025, prenotado sob o n.º 226.957, em 25/07/2025, fica averbada a purgação da mora das obrigações contratuais relativas às parcelas 14 à 18 do contrato registrado sob o R.03 desta matrícula, em razão do

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D2FYV-LM3R3-KMWMF-2M9TC>

MATRICULA Nº 62.312-02

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



Valide aqui
este documento

CNM: 090431.2.0062312-48

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA

Delegatário: Dario Paulo de Sousa Junior

Rua Arquias Cordeiro, 34, Centro, Araruama, RJ. CEP: 28979-095 - Tel./Fax: (22) 2674-5500

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE ARARUAMA ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL

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

pagamento das referidas prestações diretamente à Credora, encerrando-se o procedimento de constituição em mora do devedor fiduciante. Araruama, 19/09/2025. Eu, Larissa Marinho Guimarães - Escrevente - CAD/CGJ n° 94/21934, conferi e assino: . (Selo de Fiscalização Eletrônica: EEYP 98301 KOX)

Av.05 - 62.312: INTIMAÇÃO: Nesta data, para fins do disposto no art. 26 da Lei n.º 9.514/97, através do Ofício n.º 675388/2026, datado de 25/02/2026, expedido pela **Caixa Econômica Federal**, prenotado sob o n.º 223.762, em 26/02/2026, fica averbado que o **Sr. João Pedro Alfradique Firmino** foi intimado por Edital Eletrônico publicado nos dias 11, 12 e 13 de Maio de 2026, no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, para a purgação da mora das obrigações contratuais relativas às parcelas 20 à 24 do contrato registrado sob o R.03 desta matrícula. Certificado ainda que foi apresentada a Certidão do Registro de Títulos e Documentos anexo a esta Serventia, registro n.º 26.412, Livro B-25, fls. 5/0, datada de 14/04/2026, onde consta que em diligência realizada nos dias 16/03/2026 às 11:17h, 23/03/2026 às 16:16h e 02/04/2026 às 11:15h, não foi possível notificar o Sr. João Pedro Alfradique Firmino. Araruama, 14/05/2026. Eu, Wagner Monteiro da Silva - Escrevente - CAD/CGJ n° 94/13295, conferi e assino: . (Selo de Fiscalização Eletrônica: EFBO 23387 GBT).

Av.06 - 62.312: CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nesta data, conforme requerimentos firmados pela **Caixa Econômica Federal**, datados de 24/07/2026, prenotado sob o n.º 225.646, em 24/07/2026, e tendo em vista o procedimento formalizado neste Serviço Registral, efetivado sob o Av.05, em razão do não comparecimento do intimado para a purgação da mora, fica a **propriedade do imóvel objeto da presente matrícula consolidada em nome da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ n.º 00.360.305/0001-04. **VALOR DECLARADO:** R\$ 320.212,84. **CONDIÇÕES:** Vide Art. 27 da Lei n.º 9.514/1997: "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 A DOI.** Fonte prevalecente (Prov. n.º 02/2007 CGJ/RJ): Apuração avaliação/fiscal constante do ITBI - Valor de R\$ 320.212,84. Araruama, 31/07/2026. Eu, Larissa Marinho Guimarães - Escrevente - CAD/CGJ n° 94/21934, conferi e assino: . (Selo de Fiscalização Eletrônica: EFBS 50391 BMT)

CONTINUA NA PRÓXIMA PÁGINA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D2FYV-LM3R3-KMWMF-2M9TC>

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



Valide aqui
este documento

CNM: 090431.2.0062312-48

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA

Delegatário: Dario Paulo de Sousa Junior

Rua Arquias Cordeiro, 34, Centro, Araruama, RJ. CEP: 28979-095 - Tel./Fax: (22) 2674-5500

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA - RJ

DARIO PAULO DE SOUSA JUNIOR - Delegatário, Ato Executivo n.º 275/2005

CERTIDÃO

CERTIFICO que a presente cópia é a reprodução autêntica da **MATRÍCULA n.º 62.312**, extraída nos termos do art. 19 §1º, da Lei nº 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. Araruama, 03/08/2026. Às 14:25:11.

Pedido de Certidão: 26/008139

Emolumentos...: **R\$ 124,08**
Fundgrat.....: **R\$ 2,48**
Lei 3217.....: **R\$ 24,81**
Fundperj.....: **R\$ 10,54**
Funperj.....: **R\$ 10,54**
Funarpen: **R\$ 7,44**
Funpgalerj: **R\$ 1,24**
Funpgt: **R\$ 1,24**
Fundac: **R\$ 1,24**
ISS.....: **R\$ 6,66**
Selo.....: **R\$ 3,27**
Total.....: **R\$ 193,54**

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

EFCB/13170 KQT

Consulte a validade do selo em:

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



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D2FYV-LM3R3-KMWMF-2M9TC>