



Valide aqui
este documento

CNM: 164830.2.0023797-66

SERVICO REGISTRAL E NOTARIAL DO OFÍCIO ÚNICO DE RIO DAS OSTRAS

Matricula:23797

FICHA: 1

DATA:28/01/2014

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 101 (cento e um), do BLOCO 03 (três), do Condomínio Campomar, situado na Rodovia Amaral Peixoto, nº 2406, com uma área construída de 63,00m² e fração ideal de 97,50/7.155,00 sobre Área de terra constituída pelos Lotes de terreno nº 01 a 18, da Quadra O, do loteamento denominado JARDIM CAMPOMAR, situado na zona urbana deste Município de Rio das Ostras, o qual assim se descreve e caracteriza: mede 89,00m de frente para Avenida Beira Mar, 74,00m dos fundos para Rodovia Amaral Peixoto; 93,00m do lado direito para a Rua 15; 85,00m do lado esquerdo para a Rua 14, perfazendo uma área de 7.155,12m². Inscrito na Municipalidade sob o nº 01.2.126.0322.027. **PROPRIETÁRIOS:** SILVIO RUIZ GALVEZ, nacionalidade brasileira, nascido em 09/01/1935, microempresário, portador da cédula de identidade nº 1.363.701, expedida pelo IPF/RJ em 26/12/1965, inscrito no CPF/MF sob o nº 035.213.467-49, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anterior a vigência da Lei nº 6.515/77, com MARIA JOSE DANTAS RUIZ, nacionalidade brasileira, nascida em 30/09/1935, advogada, portadora da cédula de identidade nº 01.363.700-4, expedida pelo Detran/RJ em 10/06/2008, inscrita no CPF/MF sob o nº 999.096.937-04, residentes e domiciliados na Praça Getúlio Vargas, nº 88, Centro, Nova Friburgo/RJ. **TÍTULO AQUISITIVO/REGISTRO ANTERIOR:** Imóvel esse adquirido pelos proprietários conforme título de aquisição devidamente transcrito no Registro Geral de Imóveis da Comarca de Casimiro de Abreu, no Livro 2-BZ, à fl.104 na Matricula nº 24.202 em 10/12/1998, conforme Certidão expedida pelo Cartório do Ofício Único da Comarca de Casimiro de Abreu/RJ. Eu, (Felipe Mendes Veríssimo Alé-Mat.94/11.820) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 28 de janeiro de 2014. Eu subscrevo: [Assinatura]

R-01-23.797 = COMPRA E VENDA = Nos termos do Contrato nº 1.4444.0469225-0 por instrumento particular de compra e venda de imóvel residencial quitado, mútuo e alienação fiduciária em garantia, carta de crédito com recursos do SBPE no âmbito do sistema financeiro da habitação-SFH, datado em 03/12/2013; o imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido por FABIO AUGUSTO DE SOUZA MACHADO, nacionalidade brasileira, nascido em 06/01/1948, solteiro, portador da cédula de identidade nº 04.046.242-6, expedida pelo Detran/RJ em 02/05/2011, inscrito no CPF/MF sob o nº 100.622.547-15 e, MARIA DE FATIMA SOUZA FARIA, nacionalidade brasileira, nascida em 06/12/1955, do lar, portadora da cédula de identidade nº 11.273.690-5, expedida pelo Detran/RJ em 02/05/2011, inscrita no CPF/MF sob o nº 372.774.997-00, ambos residentes e domiciliados na Rua Francisco Medeiros, nº 183, Higienópolis, Rio de Janeiro/RJ; tendo como vendedores SILVIO RUIZ GALVEZ e sua cônjuge MARIA JOSE DANTAS RUIZ, acima qualificados, pelo preço de **R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais)**, a serem pagos do seguinte modo: **R\$ 14.000,00** de recursos próprios e **R\$ 126.000,00** do financiamento concedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, nas condições do Contrato acima mencionado. O ITBI foi pago através da Guia nº 00053911 no valor de R\$ 3.573,17 em 26/12/2013. Certifico que as devidas custas pelos atos R-01 e R-02 estão definidas na Portaria nº 95/2013 da CGJ do Estado do Rio de Janeiro a

Continua no Verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZCBRT-HMNM5-TYHUZ-8QLA8>



Valide aqui
este documento

CNM: 164830.2.0023797-66

saber: Emolumentos: R\$ 2.399,14; Lei nº 6370/12: R\$ 47,06; FETJ: R\$ 479,82; FUNDPERJ: R\$ 119,95; FUNPERJ: R\$ 119,95; FUNARPEN: R\$ 95,96; Mútua: R\$ 22,54; Acoterj: R\$ 0,44. Prenotado no Livro 1-K sob o nº 54.641 em 08/01/2014. BIB sob o nº 0235414010947671 e 0235414010909318, emitidos em 09/01/2014. Eu (Felipe Mendes Veríssimo Alé-Mat.94/11.820) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 28 de janeiro de 2014. Eu subscrevo: [Assinatura]

R-02-23.797 = ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA = Nos termos do Contrato nº **1.4444.0469225-0** por instrumento particular de compra e venda de imóvel residencial quitado, mútuo e alienação fiduciária em garantia, carta de crédito com recursos do SBPE no âmbito do sistema financeiro da habitação-SFH, datado em 03/12/2013, **FABIO AUGUSTO DE SOUZA** e sua cônjuge **MARIA DE FATIMA SOUZA FARIAS**, acima qualificados, **DERAM** o imóvel objeto da presente matrícula em **Alienação Fiduciária à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, pelo financiamento de **R\$ 126.000,00** valor esse a ser pago em **175 encargos** mensais e sucessivos, com prestações no valor de **R\$ 1.613,56** acrescida de **R\$ 361,32** de prêmios de seguros e, **R\$ 25,00** de taxa de administração, totalizando um valor de **R\$ 1.999,88**; vencendo-se a primeira parcela no dia **03/01/2014**, e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes ao da contratação, nas condições do contrato acima mencionado. Certifico que as devidas custas pelos atos R-01 e R-02 estão definidas na Portaria nº 95/2013 da CGJ do Estado do Rio de Janeiro a saber: Emolumentos: R\$ 2.399,14; Lei nº 6370/12: R\$ 47,06; FETJ: R\$ 479,82; FUNDPERJ: R\$ 119,95; FUNPERJ: R\$ 119,95; FUNARPEN: R\$ 95,96; Mútua: R\$ 22,54; Acoterj: R\$ 0,44. Prenotado no Livro 1-K sob o nº 54.641 em 08/01/2014. BIB sob o nº 0235414010928345 e 0235414010909708, emitidos em 09/01/2014. Eu (Felipe Mendes Veríssimo Alé-Mat.94/11.820) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 28 de janeiro de 2014. Eu subscrevo: [Assinatura]

Av-03-23.797 = CÉDULA = Procede-se esta averbação para constar que foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário nº **1.4444.0469225-0**, Série: 1213, datada em 03/12/2013, tendo como **Credor: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, acima qualificada, **Devedor(es): FABIO AUGUSTO DE SOUZA** e sua cônjuge **MARIA DE FATIMA SOUZA FARIAS**, acima qualificados, e como **Custodiante: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, acima qualificada. **Garantia** - Tipo: Real, Modalidade: Alienação Fiduciária. **Valor do Crédito: R\$ 126.000,00**. **Demais Condições** - prazo inicial, remanescente e de amortização: **175 meses**; data do vencimento do primeiro encargo: **03/01/2014**; valor total da dívida: **R\$ 126.000,00**; valor da garantia: **R\$ 140.000,00**; valor total da parcela: **R\$ 1.999,88**; valor dos seguros de morte e invalidez permanente: **R\$ 350,40**; valor dos seguros de danos físicos ao imóvel: **R\$ 10,92**; Taxa de Juros: nominal **7,4409%** - Efetiva **7.7000%**; forma de reajuste: **Anual**; taxa de juros moratórios: **0,033%** por dia de atraso; taxa de juros remuneratórios: **7.4409%**; **Local de pagamento: Rio de Janeiro/RJ**. Certifico que as devidas custas pelo presente ato estão definidas na Portaria nº 95/2013 da CGJ do Estado do Rio de Janeiro a saber: Emolumentos: R\$ 396,71; Lei nº 6370/12: R\$ 7,76; FETJ: R\$ 79,34; FUNDPERJ: R\$ 19,83; FUNPERJ: R\$ 19,83; FUNARPEN: R\$ 15,86; Mútua: R\$ 11,27; Acoterj: R\$ 0,22. Prenotado no Livro 1-K sob o nº 54.54642 em 08/01/2014. Eu (Felipe Mendes Veríssimo Alé-Mat.94/11.820) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 28 de janeiro de 2014. Eu subscrevo: [Assinatura]

AV-4-23797 = CANCELAMENTO INTIMACAO - PURGA DA MORA = Em atendimento ao Ofício n. 444101/2023, emitido pela credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, acima qualificada, em 28/12/2023, e em cumprimento ao art. 1.483, §§ 1º e 2º, do Código de Normas da CGJ-RJ; procede-se esta averbação para constar

Continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZCBRT-HMNM5-TYHUZ-8QLA8>

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



Valide aqui
este documento

CNM: 164830.2.0023797-66

Matrícula:23797

FICHA: 2

CNM: 089789.2.0023797-96

o cancelamento do procedimento de intimação tendo em vista purgação da mora relativa ao contrato n. **1.4444.0469225-0**, registrado no ato **R-2**, convalidando a alienação fiduciária nos termos do art. 26, § 5º, da Lei 9.514/97. Prenotado sob o n. 108277 em 15/01/2024. **Selo de fiscalização eletrônico EEBZ 34558 YFB**. Ato concluído por Enzo Levita Neves - Escrevente-Matr. 94/23394, em 15/03/2024.

AV-5-23797 = INTIMACAO = Em atendimento ao requerimento de intimação por meio do **Ofício n. 557354/2025**, emitido pela **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, em 15/01/2025; procede-se esta averbação para constar que foram expedidas intimações em face dos devedores, diligenciada(s) através do Registro de Títulos e Documentos anexo a Serventia, e RTD do 2º Ofício do Registro de Títulos e Documentos/RJ, referente ao **contrato n. 1.4444.0469225-0**, registrado no ato **R-2**, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o presente imóvel, sendo publicado o edital para esta finalidade em 11/03/2025, restando todos com resultado NEGATIVO. Prenotado sob o n. 114337 em 16/01/2025. **Selo de fiscalização eletrônico EEXI 61000 VOV**. Ato concluído por Enzo Levita Neves - Escrevente-Matr. 94/23394, em 04/04/2025.

AV-6-23797 = INTIMACAO - EDITAL = Em atendimento ao requerimento de intimação por **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, através do **Ofício n. 643420/2025**, datado em 10/11/2025; procede-se esta averbação para constar que após notificações negativas em face dos devedores, foram publicados editais, sendo o último no dia 08/01/2026, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia do **contrato n. 1.4444.0469225-0**, registrado no **ato R-2**, com **resultado NEGATIVO**, nos termos do art. 26, § 4º, da Lei 9.514/97. Prenotado sob o n. 119199 em 13/11/2025. **Selo de fiscalização eletrônico EFBZ 09285 BFJ**. Ato concluído por Enzo Levita Neves - escrevente - Matr. 94/23394, em 16/03/2026.

AV-7-23797 = CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE = Em atendimento ao requerimento por meio do **Ofício n. 643420/2025**, datado em 25/06/2026; procede-se esta averbação para constar que foi **consolidada a propriedade do imóvel da presente matrícula** em favor de **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, acima qualificada; por decurso do prazo de notificação sem que houvesse purga da mora e demais obrigações assumidas no contrato n. **1.4444.046922-5**, do **ato R-2**, pelo(s) devedor(es) **FABIO AUGUSTO DE SOUZA** e **MARIA DE FATIMA SOUZA FARIAS**, acima qualificado(s), em cumprimento do art. 26, § 7º, da Lei 9.514/97. Valor da garantia atualizada de R\$ 157.650,66 (cento e cinquenta e sete mil e seiscentos e cinquenta reais e sessenta e seis centavos). ITBI pago através da guia n. 89655, no valor de R\$ 4.729,52 em 18/06/2026. Prenotado sob o n. 122778 em 29/06/2026. **Selo de fiscalização eletrônico EFDQ 52019 SHR**. Ato concluído por Enzo Levita Neves - escrevente - Matr. 94/23394, em 13/07/2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZCBRT-HMNM5-TYHUZ-8QLA8>

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: 164830.2.0023797-66

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, do RI anexo a esta Serventia, instalada em 01/07/2024, quando assumiu acervo do extinto Ofício Único de Rio das Ostras, sendo extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei n. 6.015/73, e dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os eventuais detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. **Rio das Ostras, 13/07/2026.**

Assinada digitalmente por Enzo Levita Neves - Matr.94/23394 - Escrevente

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma registradores.onr.org.br, em Certidão Digital, sem intermediários e sem custos adicionais.

Protocolo Nº: **122778** - Data da solicitação: 29/06/26
Pedido eletrônico (ONR):

Emolumentos...:	R\$	124,08
Fund. Grat.....:	R\$	2,48
FETJ.....:	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
Selo.....:	R\$	3,27
ISSQN.....:	R\$	6,32
Total.....:	R\$	193,20

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

EFDQ 52020 GYH



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/ZCBRT-HMNM5-TYHUZ-8QLA8>