



# SERVICO REGISTRAL E NOTARIAL

## DO OFÍCIO ÚNICO DE RIO DAS OSTRAS

Fiffis

**Matricula:23903**

FICHA: 1


DATA:11/02/2014


**IMÓVEL: APARTAMENTO 203 (duzentos e três)**, situado na Avenida Flor do Campo, nº 136, situado no 1º andar, com área construída de 53,74m² + área comum 6,24m², totalizando 59,984m², e 53,74m² de laje privativa com fração ideal de 12,50% do todo do terreno e das demais coisas comuns do condomínio e uma vaga destina a estacionamento. Edificado sobre o **LOTE DE TERRENO nº 31 (trinta e um)**, da **QUADRA nº 77 (setenta e sete)**, do Loteamento denominado **RESIDENCIAL PRAIA ANCORÁ**, situado no Município de Rio das Ostras/RJ, o qual assim se descreve e caracteriza: mede 17,00m de frente para a Avenida do Canal; 14,57m dos fundos para parte dos lotes nº 53 e 54; 40,00m do lado direito para o lote nº 32; 30,00m do lado esquerdo para o lote nº 30, perfazendo a área de 631,43m². Inscrito na Municipalidade sob o nº **01.5.236.0589.007**. **PROPRIETÁRIA: RAMIRO JUNIOR CONSTRUTORA E INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ME**, sociedade empresária limitada com sede a Rua Eduardo Pio Duarte Silva nº 35, lotes 04/05, casa 08, quadra d04, bairro Terra Firme, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.057.860/0001-00. **TÍTULO AQUISITIVO/REGISTRO ANTERIOR:** Imóvel esse, devidamente registrado na **Matricula nº 18.582, Ficha 001/005, nesta Serventia**. Eu, Wanessa Guimaraes Monteiro (Wanessa Guimaraes Monteiro) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 11 de Fevereiro de 2014. Eu Subcrevo:

**R-01-23.903 = COMPRA E VENDA** = Nos termos do Contrato nº **1.4444.0555476-4**, por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH, Sistema Financeiro da Habitação, com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedor/Fiduciante, datado em 07/04/2014; o imóvel da presente matrícula foi adquirido por **FABIO LUIZ GRAVINO**, brasileiro, nascido em 04/06/1970, ferramenteiro, portador da carteira de identidade nº 082627944 expedida pela SSP/RJ em 06/06/1992 e do CPF nº 010.268.627-01, solteiro, residente e domiciliado na Rua Missionário Salomão Gimsburg, nº 333, AP 201, Miramar, em Macaé/RJ, tendo como vendedora **RAMIRO JUNIOR CONSTRUTORA E INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ME**, acima qualificada, pelo preço de **R\$180.000,00** (cento e oitenta mil reais), a ser pago do seguinte modo: **R\$20.636,25** de Recursos da Conta Vinculada do FGTS e **R\$159.363,75** do financiamento concedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ nº00.360.305/0001-04. **O ITBI foi pago através da Guia nº00055034 no valor de R\$4.603,18 em 16/04/2014**. Prenotado no Livro: 1-L sob nº 56425 em 16/04/2014. BIB sob o nº 0235414042447443, emitido em 24/04/2014. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº EAEL 45520 QCS**. Eu, Wanessa Guimaraes Monteiro (Wanessa Guimarães Monteiro) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 29 de Abril de 2014. Eu Subcrevo:

**R-02-23.903 = ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** = Nos termos do Contrato nº **1.4444.0555476-4**, por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH, Sistema Financeiro da Habitação, com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedor/Fiduciante, datado em 07/04/2014; **FABIO LUIZ GRAVINO**, acima qualificado, DEU o imóvel objeto da presente matrícula em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ nº00.360.305/0001-04, pelo financiamento de

Continua no Verso...

**R\$159.363,75**, valor esse a ser pago em **420** encargos mensais e sucessivos, tendo como base na Tabela da Taxa de Juros Balcão, com prestações no valor de **R\$1.509,60**, acrescida de **R\$71,34** de Prêmios de Seguros; **R\$25,00** Taxa de Administração, totalizando um valor de **R\$1.605,94**; e na Tabela de Juros Reduzida, com prestações no valor de **R\$1.441,86**, acrescida de **R\$71,34** de Prêmios de Seguros; **R\$25,00** taxa de Administração, totalizando um valor de **R\$1.538,20**, com vencimento do primeiro encargo em **07/05/2014**, nas condições do contrato acima mencionado. Certifico que as custas devidas 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\$1.789,74**; Lei 6370 **R\$: 34,99**; Lei nº3217/99: **R\$237,54**; FUNDPERJ: **R\$59,38**; FUNPERJ: **R\$59,38**; FUNARPEN: **R\$47,50**; Mútua: **R\$11,27**; Acoterj: **R\$0,22**, totalizando **R\$2.240,02**. Prenotado no Livro: 1-L sob nº 56425 em 16/04/2014. BIB sob o nº 0235414042405165, emitido em 24/04/2014. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº EACL 45521 OBL**. Eu, Wanessa Guimaraes Monteiro (Wanessa Guimaraes Monteiro) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 29 de Abril de 2014. Eu Subscrevo: 

**AV-03-23.903 = CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** = Procede-se a esta averbação para constar que foi emitida Cédula de Crédito Imobiliário nº **1.4444.0555476-4**, Série 0414, datada de 07/04/2014, tendo como Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, acima qualificada, Devedor: **FABIO LUIZ GRAVINO**, acima qualificado e como CUSTODIANTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, acima qualificada. GARANTIA: Tipo: Real. Modalidade: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. MOVEL (objeto da garantia): Objeto desta matrícula. Condições Gerais: Prazo inicial: **420** meses; Prazo remanescente: **420** meses; Prazo de amortização: **420** meses; Data do vencimento do primeiro encargo: **07/05/2014**; Valor total da dívida: **R\$159.363,75**; Valor da Garantia: **R\$265.000,00**; Valor total da parcela: **R\$1.605,94**; Valor dos seguros de Morte e Invalidez Permanente: **R\$50,67**; Valor dos Seguros de danos físicos ao imóvel: **R\$20,67**; Taxa de Juros: **Nominal 8,5101% a.a.** Efetiva **8,8500% a.a.**; Forma de reajuste: **Anual**; Taxa de juros moratórios: **0,033%** por dia de atraso; Taxa de juros remuneratórios: **8.5101% a.a.**; Local de pagamento: **Rio de Janeiro/RJ**. Certifico que as custas devidas pelo ato AV-03, estão definidas na Portaria nº 95/2013 da CGJ do Estado do Rio de Janeiro a saber: Emolumentos: **R\$421,50**; Lei 6370 **R\$: 8,42**; Lei nº3217/99: **R\$84,30**; FUNDPERJ: **R\$21,07**; FUNPERJ: **R\$21,07**; FUNARPEN: **R\$16,86**; Mútua: **R\$11,27**; Acoterj: **R\$0,22**, totalizando **R\$584,71**. Prenotado no Livro: 1-L sob nº 56426 em 16/04/2014. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº EACL 45522 LRU**. Eu, Wanessa Guimaraes Monteiro (Wanessa Guimaraes Monteiro) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 29 de Abril de 2014. Eu Subscrevo: 

**AV-04-23.903 = INTIMAÇÃO** = De acordo com o **OFICIO Nº 39399/2017- SIALF - GIGAD/RJ**, Instrumento Particular de Intimação emitida pela Caixa Econômica Federal através da GIGAD/RJ, Gestão de Adimplência/RJ, acompanhada de documentos comprobatórios, datada em 19/02/2018, procede-se esta averbação, para fazer constar que **foi expedida por esta Serventia, intimação referente ao contrato citado no ato R-02 desta matrícula, tendo como devedor FABIO LUIZ GRAVINO.** Certifico que as devidas custas pelo presente ato estão definidas na Portaria nº 3210/2017 da CGJ do Estado do Rio de Janeiro, a saber: Emolumentos: **R\$194,65**; Lei nº 6370/12: **R\$ 3,67**; FETJ: **R\$ 38,93**; FUNDPERJ: **R\$ 9,73**;

Continua na ficha 2

# Matricula:23903

FICHA: 2

FUNPERJ: R\$ 9,73; FUNARPEN: R\$ 7,78; Mútua: R\$ 0,00; Acoterj: R\$ 0,00; ISS R\$ 9,73. Totalizando R\$.274,22. Prenotado no Livro 1-U sob nº 77.261 em 16/05/2018. **Selo de fiscalização eletrônico ECMI 43003 HZI.** Eu, CT (Cristina Teixeira Gonçalves Fortes) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 21 de Junho de 2018. Eu subscrevo:

**AV-5-23903 = INTIMAÇÃO** = Em atendimento ao requerimento de intimação por meio do **Ofício de nº. 296598/2022**, emitido pela **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, em 23/09/2022; procede-se esta averbação para constar que **foi expedida intimação em face do devedor**, bem como demais diligências por este Registro de Imóveis, referente ao **contrato nº. 1.4444.0555476-4**, registrado sob o **ato R-2, restando seu resultado negativo**, em cumprimento ao art. 12, do Provimento CGJ nº. 02/2017. Custas pelo ato definidas na Portaria nº. 1863/2021 da CGJ/RJ, a saber: Emolumentos: R\$ 241,70; Lei nº. 6370/12: R\$ 4,57; FETJ: R\$ 48,34; FUNDPERJ: R\$ 12,08; FUNPERJ: R\$ 12,08; FUNARPEN: R\$ 9,66; e, ISS: R\$ 12,31. Prenotado no Livro 1-AE sob nº. 99411 em 21/07/2022. **Selo de fiscalização eletrônico EEHL 31996 QJA.** Eu, CT (Cristina T Gonçalves Fortes-Matr.94/17756) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 24 de novembro de 2022. Eu, subscrevo:

**AV-6-23903 = INTIMACAO** = Em atendimento ao requerimento de intimação por meio do **Ofício n. 5480409/2024**, emitido pela **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, em 04/12/2024; 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 1º Ofício de Justiça de Macaé/RJ, referente ao **contrato n. 1.4444.0555476-4**, 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 28/01/2025, **restando todos com resultado NEGATIVO**. Prenotado sob o n. 113778 em 05/12/2024. **Selo de fiscalização eletrônico EEWS 55386 RUT.** Ato concluído por Enzo Levita Neves - Escrevente-Matr. 94/23394, em 20/02/2025.

**AV-7-23903 = BAIXA DE CCI mob.** = Em atendimento ao requerimento por meio de Ofício n. 548409/2024, datado em 13/03/2025; procede-se esta averbação para constar que a credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, acima qualificada, **autoriza a baixa da Cédula de Crédito Imobiliário**, averbada no ato AV-3, por não ter sido objeto de circulação. Prenotado sob o n. 115257 em 14/03/2025. **Selo de fiscalização eletrônico EEXI 59557 BOR.** Ato concluído por Enzo Levita Neves - Escrevente-Matr. 94/23394, em 20/03/2025.

**AV-8-23903 = CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** = Em atendimento ao requerimento por meio do **Ofício n. 548409/2024**, datado em 13/03/2025; procede-se esta averbação para constar que foi **consolidada a propriedade do imóvel da presente matrícula** em favor da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, acima qualificada; tendo em vista o decurso do prazo de notificação sem que houvesse purga da mora, e demais obrigações assumidas no contrato n. **1.4444.0555476-4**, registrado no **ato R-2**, pelo devedor **FABIO LUIZ GRAVINO**, acima qualificado, em cumprimento do art. 26, § 7º, da Lei 9.514/97, e com valor da

Continua no Verso...

Serviço Notarial e Registral  
do Ofício Único de Rio das Ostras  
Andréia Ferreira da Silva Felisssimo  
Substituta - Matr.: 94/17277

Serviço Notarial e Registral  
do Ofício Único de Rio das Ostras  
Andréia Ferreira da Silva Felisssimo  
Substituta - Matr.: 94/17277

ONR

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

SAEC

garantia atualizada de R\$ 284.662,01 (duzentos e oitenta e quatro mil e seiscentos e sessenta e dois reais e um centavo). **ITBI pago através da guia n. 00081023, no valor de R\$ 8.539,86 em 27/09/2023.** Prenotado sob o n. 115257 em 14/03/2025. **Selo de fiscalização eletrônico EEXI 59558 HZK.** Ato concluído por Enzo Levita Neves - Escrevente-Matr. 94/23394, em 20/03/2025.

**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, 20/03/2025.**

**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](http://registradores.onr.org.br), em Certidão Digital, sem intermediários e sem custos adicionais.

Protocolo Nº: **115257** - Data da solicitação: 14/03/25  
Pedido eletrônico (ONR):

<b>Emolumentos:</b>	R\$ 102,61
<b>Fund. Grat.....:</b>	R\$ 2,05
<b>FETJ.....:</b>	R\$ 20,52
<b>Fundperj.....:</b>	R\$ 5,13
<b>Funperj.....:</b>	R\$ 5,13
<b>Funarpen.....:</b>	R\$ 6,15
<b>Selo.....:</b>	R\$ 2,71
<b>ISS.....:</b>	R\$ 5,23
<b>Total.....:</b>	R\$ 149,53

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

**EEXI 59559 AEI**



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

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec