

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

40.713

FICHA

01

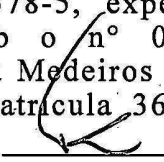



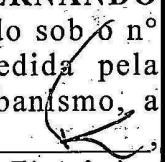
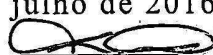
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS

Registro de Imóveis da 1ª

Circunscrição (2º distrito)

IMÓVEL: PRÉDIO Nº 594 CASA 02, DA RUA WALDEMIRO FERREIRA DOS SANTOS, situado no lugar denominado "VILA MARIA HELENA", no 2º distrito deste Município, dentro do perímetro urbano, com sua correspondente fração ideal de 108/360 avos da totalidade do terreno e demais coisas comuns, identificado por lote de terreno nº 257 da quadra 10, da Rua Waldemiro Ferreira dos Santos, medindo 12,00m de frente, igual largura na linha dos fundos, por 30,00m de extensão da frente aos fundos de ambos os lados, com a área de 360,00m², confrontando pelo lado direito, esquerdo e fundos, respectivamente, com os lotes 258, 256 e 277. Dito imóvel integra um condomínio composto de três unidades autônomas construídas sobre o lote de terreno supra descrito, constituindo cada uma delas, com sua correspondente fração ideal do terreno e demais coisas comuns, uma unidade autônoma sujeita às regras da Lei 4.591 de 16/12/1964. A unidade objeto desta matrícula é própria para residência, inscrita na PMDC sob o nº 4823352; código imobiliário nº 2.5.115.005.002, casa constituída de térreo e 1º pavimento, edificada em terreno de uso exclusivo que mede 9,05m de frente para a servidão de área de acesso comum das Casas 01, 02 e 03, igual largura na linha dos fundos, por 8,00m de ambos os lados; confrontando pelo lado direito com a Casa 03, pelo lado esquerdo com os fundos da Casa 01 e nos fundos com parte do lote 256; área construída térreo 61,99m² - 1º pavimento 65,61m² - total 127,60m²; área livre 10,41m²; acesso comum 27,20m²; total 165,21m²; participação 165,21m². **ÁREA DE ACESSO COMUM DO PRÉDIO Nº 594 - CASAS 01, 02 e 03**: medindo 4,00m de frente para a Rua Waldemiro Ferreira dos Santos, igual largura na linha dos fundos, por 20,405m de ambos os lados, confrontando pelo lado direito com parte do lote 258, pelo lado esquerdo com as Casas 01 e 02 e nos fundos com a Casa 03, com a área de 81,60m². **PROPRIETÁRIO: FERNANDO GONZAGA DOS SANTOS JUNIOR**, brasileiro, advogado, divorciado, portador da carteira de identidade nº 09.386.378-5, expedida pelo DETRAN/RJ em 04/08/2006, inscrito no CPF/MF sob o nº 018.681.787-81, residente e domiciliado na Rua Dr Waldir de Souza Medeiros nº 408, Parque Duque, neste Município. **REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 36.957, deste RI. - Duque de Caxias, 4 de novembro de 2015.** Eu , Escrevente, matriculei. O Substituto da Oficiala, .

Av.01 M-40.713 - DATA: 14/07/2016 - HABITE-SE: A construção do imóvel objeto desta matrícula, foi vistoriada e aceita, conforme se verifica no Certificado de Vistoria nº 020/2016, devidamente assinado por Cristina da Rocha Calvão - Diretora do Departamento de Urbanismo - Mat. nº 14.287-2. A presente averbação atende ao requerimento do proprietário: **FERNANDO GONZAGA DOS SANTOS JUNIOR**, datado de 07/07/2016, prenotado sob o nº 70.780, instruído com a referida **Declaração de Habite-se**, expedida pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo - Departamento de Urbanismo, a qual se arquiva neste RI. - Duque de Caxias, 14 de julho de 2016. Eu , Escrevente, averbei. O Substituto da Oficiala,  Selo Eletrônico Número: **EBPW 07282 QGI**

R.02 M-40.713 DATA: 05/01/2017 - COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE: FERNANDO GONZAGA DOS SANTOS JUNIOR, qualificado na matrícula. **ADQUIRENTE: ROSEMAR DA SILVA VIANA**, brasileiro, nascido em 29/11/1979, solteiro, representante comercial, portador da carteira de identidade nº 129081352, expedida pela SECC/RJ em 12/10/2014 e do CPF/MF nº 123.773.797-45, residente e domiciliado na Rua Santa Teresa 795, Vila São Luis, nesta Cidade. Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, com caráter de escritura pública, contrato nº 1.4444.0987444-5, datado de 23/12/2016, celebrado na forma do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, prenotado sob o nº 71.797, ficando uma via arquivada neste RI, juntamente com o comprovante.

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

40.713

FICHA

01
VERSO



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
Registro de Imóveis da 1ª
Circunscrição (2º distrito)

de recolhimento do ITBI com guia DAM 00067468, no valor de R\$ 3.820,00, e demais documentos necessários ao presente registro, a Transmitente vendeu ao Adquirente, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 386.000,00 (trezentos e oitenta e seis mil reais), a ser integralizado pelas parcelas a seguir mencionadas: Financiamento concedido pela CAIXA: R\$ 260.000,00. Recursos próprios: R\$ 126.000,00. Recursos da conta vinculada do FGTS (operações no SFH): R\$ 0,00. Consulta de registro de escritura nº 0154217010509989 e BIB nº 0154217010527440, datadas de 05/01/2017. - Duque de Caxias, 5 de janeiro de 2017. Eu, [assinatura], Escrevente, registrei. O Substituto da Oficiala, [assinatura]. Selo Eletrônico Número: **EBXC 22157 QXW**

R.03 M-40.713 DATA: 05/01/2017 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDOR FIDUCIANTE: ROSEMAR DA SILVA VIANA, qualificado no R.02 desta matrícula. **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF. Pelo mesmo Instrumento mencionado no R.02, o Devedor Fiduciante deu à Credora Fiduciária, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como de todas as obrigações contratuais e legais, aliena à Credora Fiduciária em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, mediante as seguintes condições: Origem dos recursos: SBPE. Sistema de amortização: SAC. Enquadramento: SFH. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 0,00. Valor Total da Dívida (Financiamento + Despesas Acessórias): R\$ 260.000,00. Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 386.000,00. Prazo Total (meses): 420. Carência (meses): 0. Amortização (meses): 420. Taxa de Juros % (a.a): Taxa Juros Balcão: Nominal: 10,4815. Efetiva: 11,0000. Taxa Juros Reduzida: Nominal: 10,2541. Efetiva: 10,7500. Encargo Mensal Inicial: Taxa de Juros Balcão: Prestação (a+j): R\$ 2.890,03. Prêmios de Seguros: R\$ 90,94. Taxa de Administração - TA: R\$ 25,00. Total: R\$ 3.005,97. Taxa de Juros Reduzida: Prestação (a+j): R\$ 2.840,76. Prêmios de Seguros: R\$ 90,94. Taxa de Administração - TA: R\$ 25,00. Total: R\$ 2.956,70. Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 22/01/2017. Reajuste dos Encargos: De acordo com o item 4 do contrato. Forma de Pagamento na data de contratação: Débito em conta corrente. - Duque de Caxias, 5 de janeiro de 2017. Eu, [assinatura], Escrevente, registrei. O Substituto da Oficiala, [assinatura]. Selo Eletrônico Número: **EBXC 22158 EMK**

Av.04 M-40.713 DATA: 05/01/2017 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Nº 1.4444.0987444-5 - SÉRIE: 1216. EMITENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, credora da alienação registrada sob o R.03 desta matrícula. **FAVORECIDA: a própria emitente. DEVEDOR PRINCIPAL: ROSEMAR DA SILVA VIANA**, qualificado no R.02 desta matrícula. **CONDIÇÕES GERAIS: As mesmas da alienação registrada sob o R.03 desta matrícula. DATA DA EMISSÃO: 23/12/2016. - Duque de Caxias, 5 de janeiro de 2016. Eu, [assinatura], Escrevente, averbei. O Substituto da Oficiala, [assinatura]. Selo Eletrônico Número: **EBXC 22159 VTL****

Av.05 M-40.713 DATA: 07/08/2018 - RESULTADO DE INTIMAÇÃO: Nos termos do Provimento 2/2017 da Corregedoria Geral da Justiça do Rio de Janeiro, fica averbado o Comunicado de Notificação expedido pelo Registro de Títulos e Documentos desta Comarca, conforme o seguinte: o fiduciante ROSEMAR DA SILVA VIANA, não foi notificado, pois mudou-se para local ignorado. O não cumprimento da obrigação garante o direito de consolidação da propriedade do imóvel, em favor do Credor Fiduciário, nos termos do Art. 26 § 7º da Lei 9.514/97. Prenotação nº 75.761. - Duque de Caxias, 07 de Agosto de 2018. Eu, [assinatura], Escrevente, averbei. O Substituto da Oficiala, [assinatura]. Selo Eletrônico Número: **ECNK 71490 DHX.**

795-2 83273 85168

Nº

REGISTRO GERAL

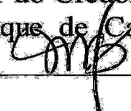
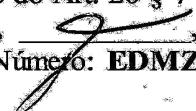
(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

40713

FICHA

02ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
Registro de Imóveis da 1ª
Circunscrição (2º distrito)

AV - 6 - M - 40713 - INTIMAÇÃO: Nos termos do Provimento 2/2017 da Corregedoria Geral da Justiça do Rio de Janeiro, fica averbado o Comunicado de Notificação expedido pelo Registro de Títulos e Documentos desta Comarca, realizados em 11/09/2023 Registro N° conforme o seguinte: O (s) Devedor(es)/fiduciante(s) **ROSEMAR DA SILVA VIANA**, ja qualificado(a)(s) nesta matricula. Intimação realizada por Edital Eletrônicos, conforme publicações realizadas nos dias 28, 29 de dezembro de 2023 e 02 de Janeiro de 2024. O não cumprimento da obrigação garante o direito de consolidação da propriedade do imóvel, em favor do Credor Fiduciário, nos termos do Art. 26 § 7º da Lei 9.514/97. Prenotação n° **85168**. - Duque de Caxias, 20/02/2024. Eu, , Escrevente, averbei. O Substituto da Oficiala, . Selo Eletrônico Número: **EDMZ 00457 AMG**.

AV - 7 - MT - 40713 - DATA: 08/09/2025 INTIMAÇÃO: Nos termos do Provimento 2/2017 da Corregedoria Geral da Justiça do Rio de Janeiro, fica averbado a Intimação conforme notificação do RTD N° 9733 e 9734 em 09/10/2024 e 09/10/2024, posterior notificação por Edital Eletrônicos, conforme publicações realizadas nos dias 25, 28 e 29 de Julho de 2025, conforme o seguinte: O(s) Devedor(es)/fiduciante(s) **ROSEMAR DA SILVA VIANA**. O não cumprimento da obrigação garante o direito de consolidação da propriedade do imóvel, em favor do Credor Fiduciário, nos termos do Art. 26 § 7º da Lei 9.514/97. Prenotação n° **87582**. - Averbação concluída aos 08/09/2025. Selo Eletrônico Número: **EEZG 61016 NWI**. Assinado digitalmente por **RICARDO VIOLA TINOCO, SUBSTITUTO**, - - -

AV - 8 - MT - 40713 -DATA: 18/12/2025 CONSOLIDACAO DE PROPRIEDADE: O(a)(s) Fiduciante(s): **ROSEMAR DA SILVA VIANA**, que consta(m) no R-02-R-03 desta matricula, foi constituído em mora e consolidada a propriedade em nome do Credor Fiduciário: **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 00.360.305/0001-04, com sede em Setor Bancário Sul Quadra 4 Lotes 3,4 Brasília, nos termos do Art. 26 § 7º da Lei 9.514/97. O Imposto de Transmissão (ITBI) foi recolhido por intermédio da guia DAM N° 39256277, no valor de R\$ 8.500,00; tendo como base de cálculo o valor de R\$ 425.000,00. A presente Consolidação da Propriedade é feita e instruída com requerimento CESAV/FL - CN Suporte à Adimplência - Florianópolis, emitido pela Caixa Econômica Federal, datado de 17/09/2025, recebido eletronicamente e os demais documentos necessário prenotado sob o n°**90241**. Averbação concluída aos 18/12/2025. Selo de fiscalização eletrônica n°**EFBG 49852 PJF**. Assinado digitalmente por **RICARDO VIOLA TINOCO, SUBSTITUTO**, - - - - -

AV - 9 - M - 40713 - CANCELAMENTO ALIENACAO: Fica cancelado o **R.03**, correspondente à alienação que recaíram sobre o imóvel objeto desta matrícula. Este cancelamento atende autorização contida no requerimento supramencionado, com finalidade da averbação da Consolidação da Propriedade, expedido pela **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, prenotado sob o n° **90241**. o qual se arquivou neste RI. - Averbação concluída em 18/12/2025. Selo de fiscalização eletrônica n° **EFBG 49853 XEK** Assinado digitalmente por **RICARDO VIOLA TINOCO, SUBSTITUTO**, - - - - -

1º OFICIO DE DUQUE DE CAXIAS

Certifico que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere extraída nos termos do Art. 19 da Lei 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como eventuais ações reais, pessoais reipersecutórias sobre os atuais proprietários ou detentores de direitos, prenotados até o dia anterior. O referido é verdade do que dou fé. Duque de Caxias, 18/12/25. 12:27 - R\$ 158,27 Pedido n°.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBG 49854 QCE



Consulte em:

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



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: QHXXJ-LX37T-9G3U6-BGRV7

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Ricardo Viola Tinoco (CPF 053.173.627-09)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QHXXJ-LX37T-9G3U6-BGRV7>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>