



Valide aqui
este documento

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 25877 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 13 (treze) de novembro de 2025. Eu, Leila Marcia Lessa Fontes, escrevente substituta, mat. 94/0928, digitei e conferi.....

.....
Emolum. - R\$ 108,60; 2% - R\$ 2,17; FETJ - R\$ 21,72; FUNDPERJ - R\$ 5,43; FUNPERJ - R\$ 5,43; FUNARPEN - R\$ 6,51; ValorISS - R\$ 5,43; Selo de Fiscalização - R\$ 2,87; Valor Total - R\$ 158,16.

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
EEZP 02236 FGH

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/RWGKH-82CKC-EULL6-WGNGG>



Valide aqui
este documento

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: 090233.2.0025877-36

REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA N.º 25.877

Data 27 / 06 / 2017

IMÓVEL: casa residencial nº 02 (dois), e sua respectiva fração ideal de 0,5000 do terreno onde a mesma se acha edificada, designado por lote nº 37 (trinta e sete) do desmembramento situado em Boqueirão, zona urbana deste município de São Pedro da Aldeia, RJ, com as seguintes dimensões e confrontações: medindo o terreno, na sua totalidade, 400,00m² (quatrocentos metros quadrados), com 20,00m (vinte metros) de frente que faz para a Rua "A"; nos fundos também com 20,00m (vinte metros) confrontando com parte dos lotes nºs 29 e 34; lado direito com 20,00m (vinte metros) confrontando com o lote nº 36; e pelo lado esquerdo na mesma extensão de 20,00m (vinte metros) confrontando com o lote nº 28; e a referida casa residencial nº 02 (dois), por construção própria, composta de varanda, sala, circulação, quarto, w.c., cozinha, área de serviço e quarto, com a área construída de 70,33m² (setenta metros e trinta e três centímetros quadrados). Deixou de apresentar no ato da averbação da construção 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. PROPRIETÁRIA: ASTRAL 2 CONSTRUTORA EIRELI, micro empresa individual de responsabilidade limitada com sede à Rua José de Dome, nº 150, salas 101/102, Palmeiras, Cabo Frio, RJ, inscrita no CNPJ do MF sob o nº 21.489.873/0001-80. REGISTROS ANTERIORES: L. 02 do Registro Geral sob os nºs 5 e 8-4077 (destinação condominial). Eu, *[assinatura]* auxiliar, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

AV.1-25877. (CADASTRO MUNICIPAL). Data: 27 de junho de 2017. A requerimento firma ASTRAL 2 CONSTRUTORA EIRELI, micro empresa individual de responsabilidade limitada com sede à Rua José de Dome, nº 150, salas 101/102, Palmeiras, Cabo Frio, RJ, inscrita no CNPJ do MF sob o nº 21.489.873/0001-80, representada pelo único sócio administrador José Carlos Ramalho Nogueira, brasileiro, casado, empresário, portador da carteira nacional de habilitação nº 00007953045, expedida pelo DETRAN/RJ em 29/04/2013, na qual consta a carteira de identidade nº 04010785-6, expedida pelo IFP-RJ, não constando a data de expedição, inscrito no CPF sob o nº 457.787.877-15, residente e domiciliado à Rua Manoel Vitorino Carriço, nº 427, Ponta do Ambrosio, neste município, nos termos do Contrato de Constituição da Sociedade Empresarial consolidado na Primeira Alteração Contratual da empresa datada de 28/03/2017, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o Nire nº 33600476615, Protocolo nº 8020171279166, em 17/04/2017, Arquivamentos nºs 00003031675, 33600476615 e 00003031676, em 24/04/2017, protocolado sob o nº 70.165, L. 1-E, fl. 019vº, em 12/06/2017, faço constar que o imóvel acima matriculado está cadastrado na P.M.S.P. Aldeia sob o nº **88160**, de acordo com a certidão expedida pela Secretaria de Fazenda da P.M.S.P. Aldeia, em 07/06/2017. **CUSTAS:** R\$146,61. **Selo Eletrônico número ECDB 16273 UVX.** Eu, *[assinatura]* auxiliar, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

Protocolo nº 70.962 L. 1 - E Fl. 031vº em 03/10/2017.

R.2-25877. (COMPRA E VENDA). Data: 27 de outubro de 2017. De acordo com o instrumento particular de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia da Caixa, protocolado sob o nº 70.962, L. 1-E, fl. 031vº, em 03/10/17, com caráter de escritura pública, na forma do parágrafo 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, assinado pelas partes nesta cidade de São

- 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
EEZP 02236 FGH

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/RWGKH-82CKC-EULL6-WGNGG>

MATRÍCULA N.º 25877

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

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: 090233.2.0025877-36

REGISTRO GERAL

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

Pedro da Aldeia, RJ, em 21 de setembro de 2017, ASTRAL 2 CONSTRUTORA EIRELI – ME, inscrita no CNPJ sob o nº 21.489.873/0001-80, situada na Rua Jose de Dome, nº 150, salas 101/102, Palmeiras, Cabo Frio, RJ, com seus atos constitutivos arquivados na JUCERJA, registrada sob Nire nº 33600476615, representada na conformidade da cláusula quinta da 1ª alteração contratual de seu contrato social pelo sócio Jose Carlos Ramalho Nogueira, brasileiro, casado, empresário, portador da carteira nacional de habilitação nº 00007953045, expedida pelo DETRAN-RJ, em 29/04/13, inscrito no CPF sob o nº 457.787.877-15, residente e domiciliado na Rua Manoel Vitorino Carriço, nº 427, Ponta do Ambrósio, neste município, vendeu a **DIOGO MARTINS DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, servidor público, portador da carteira de identidade nº 11.824.661-0, expedida pelo DETRAN-RJ, em 03/02/09, inscrito no CPF sob o nº 093.519.287-56; e a **MARINA CONDE CORREA**, brasileira, solteira, servidora pública, portadora da carteira de identidade nº 27.695.856-8, expedida pelo DETRAN-RJ, em 11/04/13, inscrita no CPF sob o nº 150.083.777-60, ambos residentes e domiciliados na Estrada do Boqueirão, nº 3643, casa 07, Boqueirão, neste município, o imóvel acima matriculado pelo valor de R\$180.000,00; sendo R\$20.000,00, com recursos próprios; e R\$160.000,00, 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 88160; e 2) foram apresentados e ficam arquivados nesta serventia: **a)** documento oficial de quitação do ITBI, expedido pela Secretaria de Fazenda da P.M.S.P. Aldeia, em 25/10/17; **b)** certidões negativas de que trata o Decreto 93.240, de 09/09/86, em nome da vendedora; e **c)** certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e a dívida ativa da União, abrangendo inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24/07/91, emitida pelo Ministério da Fazenda – Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 11/05/17. **CUSTAS:** R\$1.669,94 (valor atribuído pela Prefeitura Municipal – documento oficial de quitação do ITBI). **Selo nº ECGM 76260 JKL.** Eu, *[assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

R.3-25877. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Data: 27 de outubro de 2017. De acordo com o instrumento referido no R.2-25877, os proprietários **DIOGO MARTINS DE SOUZA** e **MARINA CONDE CORREA**, qualificados no citado registro, alienaram fiduciariamente o imóvel acima matriculado 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 Luciana da Silva Lobo, brasileira, solteira, economiária, portadora da carteira de identidade nº 11714898-1, expedida pelo DETRAN/RJ, em 22/09/08, inscrita no CPF sob o nº 086.717.907-46, residente e domiciliada à Rua Adolfo Silveira, nº 125, Centro, nesta cidade, conforme procuração lavrada no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Títulos de Brasília, DF, no L. 3038, fl. 178, em 26/09/13, e substabelecimento lavrado no Cartório do 8º Ofício de Notas de Niterói, RJ, no L. 142, fl. 080, em 16/10/13, pelo valor de **R\$160.000,00**. Valor da Garantia Fiduciária: R\$190.000,00. Sistema de Amortização: SAC; Prazo em meses: amortização - 420; Taxa de juros (%) ao ano(balcão): nominal - 10,4815, efetiva - 11,00; Encargo inicial: Prestação (a+j) - R\$1.778,48, Prêmios de Seguros - R\$49,32, Taxa de administração - R\$25,00, Total - R\$1.852,80. Taxa de juros (%) ao ano(reduzida): nominal - 9,7978, efetiva - 10,2500; Encargo inicial: Prestação (a+j) - R\$1.687,32. Prêmios de Seguros - R\$49,32, Taxa de administração -

- Continua na Ficha *al*



*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
EEZP 02236 FGH

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/RWGKH-82CKC-EULL6-WGNGG>

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

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: 090233.2.0025877-36

REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA N.º Continuação da matrícula nº 25.877

Data 27/10/2017

ficha 02

R\$25,00, Total - R\$1.761,64. Vencimento do 1º encargo mensal: 20/10/2017; 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 dos devedores fiduciários as certidões do Cartório do Distribuidor desta cidade de São Pedro da Aldeia, RJ. (custas aplicadas no R.2-25877). **Selo nº ECGM 76261 RST.** Eu, *[assinatura]* auxiliar, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

AV.4-25877. (CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO). Data: 27 de outubro de 2017. (Protocolo nº 70.962, L. 1-E, fl. 031vº, em 03/10/17). A Caixa Econômica Federal, qualificada no R.3-25877, emitiu nos termos da Lei nº 10.931, de 02/08/04, a cédula de crédito imobiliário nº 1.4444.1045125-0, série 0917, em 21 de setembro de 2017, em favor da custodiante e ora credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, no valor do crédito de R\$160.000,00, com prazo de amortização de 420 meses, com valor total da parcela de R\$1.852,80, com vencimento do primeiro encargo em 20/10/2017, com taxa de juros nominal de 10,4815% a.a., efetiva de 11,00% a.a., taxa de juros moratórios de 0,033% por dia de atraso, e taxas de juros remuneratórios de 10,4815% a.a. **Selo nº ECGM 76262 DEF.** Eu, *[assinatura]* auxiliar, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

AV.5-25877. (CONCLUSÃO DAS DILIGÊNCIAS). Data: 07 de outubro de 2025. De acordo com o pedido de intimação, protocolado sob o nº 93.980, L.1-F, fl. 118, em 28/03/2025, 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 27/06/2025, ter comparecido aos endereços constantes das notificações, em três dias e horários distintos, não sendo encontrados em nenhuma das tentativas, estando os mesmos em local ignorado; também foram realizadas pelos Correios, através de correspondência na modalidade de Carta Registrada com Aviso de Recebimento e Mão Própria, sendo devolvida sem êxito; e faço constar ainda, que foi realizada a intimação por edital, conforme editais eletrônicos publicados em 06/08/2025, 07/08/2025 e 08/08/2025. **CUSTAS:** R\$806,56. **Selo Eletrônico nº EEZO 97538 FGH.** Eu, *[assinatura]* escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

AV.6-25877. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Data: 10 de novembro de 2025. De acordo com o requerimento datado de 20/10/2025, juntado ao expediente protocolado sob o nº 93.980, L.1-F, fl. 118, em 28/03/2025, e as notificações feitas aos devedores fiduciários constantes do R.3-25877, 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 16/10/2025. **CUSTAS:** R\$995,47. **Selo Eletrônico nº EEZP 01875 EFI.** 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
EEZP 02236 FGH

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/RWGKH-82CKC-EULL6-WGNGG>

MATRÍCULA N.º 25877

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



Valide aqui
este documento

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: 090233.2.0025877-36

REGISTRO GERAL

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

AV.7-25877. (BAIXA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E CÉDULA). Data: 10 de novembro de 2025. De acordo com o requerimento datado 29/10/2025, juntado ao expediente protocolado sob o nº 93.980, L.1-F, fl. 118, em 28/03/2025, e em face da consolidação da propriedade acima procedida, dou baixa e cancelo a alienação fiduciária constante do R.3-25877 e respectiva cédula de crédito imobiliário objeto da AV.4-25877, conforme artigo 1.488 do Código de Normas da CGJ/RJ. **CUSTAS:** R\$995,47. **Selo Eletrônico nº EEZP 01876 SVY.** Eu, *[assinatura]*, escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RWGKH-82CKC-EULL6-WGNGG>



*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
EEZP 02236 FGH

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