



Valide aqui
este documento



CNM: 093690.2.0017728-08

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA DE ITAGUAÍ - ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CARTÓRIO DO TERCEIRO OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS - 4.º DISTRITO
Titular - Eduardo Graça de Almeida
LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 17.728	FICHA: 1	DATA: 04/05/2021
-----------------------------	--------------------	----------------------------

CASA Nº 08: Unidade residencial de 2 pavimentos composta de: 1º Pavimento - 1 sala, 1 cozinha e 1 área de serviço; 2º Pavimento - 02 quartos e 1 banheiro, perfazendo a área construída de 71,54ms², e área privativa descoberta de 64,80ms². A referida unidade residencial confronta, de quem de dentro da casa olha, pela frente com a área de uso comum, pelos fundos com os Lotes 5, 6, 7 e 8, pelo lado direito com a área de uso exclusivo desta Casa 8 e pelo lado esquerdo com a área de uso exclusivo desta Casa 8. A unidade citada mede de frente 5,20m, fundos 5,20m, na lateral direita 8,00m e na lateral esquerda 8,00m, com a área de 41,60ms², e a área de uso exclusivo mede de frente 5,40m, fundos 5,40m, na lateral direita 12,00m e na lateral esquerda 12,00m, com a área total de 64,80ms², com a área total de 106,40ms². Fração ideal 20,72; do terreno designado por Lote 10 da Quadra 18 do Loteamento 4º LOTEAMENTO BRISA MAR, medindo 12,00m de frente para a Rua Pedro Pacheco s/nº (antiga Rua 18); com igual largura na linha dos fundos por onde confronta com o Lote 09; 50m de extensão em ambos os lados, confrontando de um lado com o Lote 12, e de outro lado com os Lotes 05, 06, 07 e 08, perfazendo a área total de 600,00ms². **PROPRIETÁRIA: RGIIMÓVEIS EIRELI**, Empresa Individual com responsabilidade Limitada-Eireli, com 4ª Alteração registrada na JUCERJA de NIRE nº. 33.6.00297223-1 em 09/12/2018, CNPJ nº. 19.952.325/0001-00, com sede à Rodovia Washington Luiz nº. 2550, Bloco 01, Loja F, RJ; representada por seu sócio administrador Salvador Rodrigues Junior, brasileiro, solteiro, empresário, portador da CI nº. 07.722.578-7, expedida pelo DETRAN/RJ em 18/12/2004, CPF nº. 001.162.017-03, residente e domiciliado na Alameda Aristides Lobo nº. 71, apto 105, Jardim Primavera, Duque de Caxias, RJ. **REGISTRO ANTERIOR:** R-08 (aquisição), AV-16 (construção), AV-17 (Habite-se), R-18 (Instituição de Condomínio), da Matrícula 16.632, do Livro 02 Ficha, deste Registro Imobiliário. Itaguaí, 04 de maio de 2021. O Oficial:

Anírita Graça de Almeida
Escriturante - 2ª Substituta
OAB RJ 152.719

R-01. 17.728. (Protocolo nº. 28.456 de 17/02/2022, Livro 1-B). **COMPRA E VENDA.** Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Âmbito do SFH contrato nº. 1.4444.1706644-1, datado de 27/01/2022, a vendedora RGIIMÓVEIS EIRELI, acima qualificada, representada por seu sócio Salvador Rodrigues Junior, administrador, acima qualificado, residente e domiciliado na Avenida das Américas, 13550, Bl. 1, apto. 707, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro/RJ, **vendeu** o imóvel objeto da presente matrícula à **CAETANA VANUSA DE FREITAS**, brasileira, solteira, advogada, portadora da CNH nº. 06728689720, expedida pelo DETRAN/RJ, em 10/11/2017, CPF nº. 044.747.373-50, residente e domiciliada na Estrada Rio Grande, 3895, apto. 203, Lote 5, Taquara, Rio de Janeiro/RJ; pelo preço de R\$200.000,00, pago da seguinte forma: R\$40.000,00 com recursos próprios e R\$160.000,00 mediante financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - Caixa, com alienação fiduciária em garantia. ITBI guia nº. 01012245, no valor de R\$4.000,00, paga em 11/02/2022 no Banco Itaú S/A. Avaliação Fiscal R\$200.000,00. Consulta de indisponibilidade de bens da CGJ nº. 01569.22.03.03.26.358 de 03/03/2022. Consultas Negativas da CNIB de 03/03/2022, códigos Hash 1637 . 3317 . 1960 . e236 . 08e1 . 529c . 8d83 . b452 . 5795 . d7a2 e Hash 028e . b556 . 8a30 . ab62 . 5deb . 02ee . 2fc6 . 4206 . 750c . ce8f. Foram apresentadas as certidões negativas exigidas por lei. Itaguaí, 03 de março de 2022. Emolumentos: R\$1.028,90 - SFH (emolumentos com desconto 1ª aquisição) = R\$18,77 (2% GRATUIDADE/PMCMV) + R\$48,43 (5% ISS) = R\$1.096,10. O Oficial: *[Assinatura]*. Selo de Fiscalização Eletrônico nº. EEAJ82490 NKY.

Bel. Eduardo Graça de Almeida
Titular do 3º Ofício
Mat. 90/231 - Itaguaí - RJ

R-02. 17.728. (Protocolo nº. 28.46 de 17/02/2022, Livro 1-B). **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.** Pelo contrato acima citado, a proprietária, **CAETANA VANUSA DE FREITAS**, já qualificada, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, Instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ 00.360.305/0001-04, neste ato representada por Marcelo Souza da

Continua no verso...

Rua General Bocaiuva, 330 - Centro - CEP 23815-310 - Itaguaí - RJ - Telefax: (21) 2688-0330

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JWPLD-V2W3C-BQTM1-7K824>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



ONR



Valide aqui
este documento



CNM: 093690.2.0017728-08

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA DE ITAGUAÍ - ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CARTÓRIO DO TERCEIRO OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS - 4.º DISTRITO
Titular - Eduardo Graça de Almeida
LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 17728	FICHA: 1-verso	DATA: 03/03/2022
----------------------------	--------------------------	----------------------------

Cruz, brasileiro, casado, economiário, portador da CI nº. 099651374, expedida pelo DETRAN/RJ, em 10/03/2008, CPF nº. 014.831.607-77, conforme procuração lavrada às fls. 005/006, do Livro 3431-P, em 04/06/2020, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília - DF, e substabelecimento lavrado às fls. 008/021, do Livro P044, em 17/11/2020, no 26º Ofício de Notas da Barra da Tijuca, RJ, em garantia do empréstimo no valor de R\$160.000,00, ficando constituída, por este registro, a propriedade fiduciária do imóvel, sendo credor fiduciário a CAIXA, devendo o empréstimo ser pago em 360 prestações mensais e sucessivas, à taxa de juros: nominal % (a.a.); efetiva % (a.a); Taxa de Juros Balcão: nominal: 8.6395, efetiva: 8.9900; Taxa de Juros Reduzida: não se aplica; Encargo Mensal Inicial: Prestação (a+j): taxa de juros balcão: R\$1.246,11; taxa de juros reduzida: não se aplica; Prêmios de Seguros: taxa de juros balcão: 31,74; taxa de juros reduzida: não se aplica; tarifa de administração de contrato mensal - TA: taxa de juros balcão: R\$25,00; taxa de juros reduzida: não se aplica; Total: taxa de juros balcão: R\$1.302,85; taxa de juros reduzida: não se aplica, vencimento do primeiro encargo mensal: 01/03/2022. Valor da Garantia Fiduciária em Público Leilão R\$200.000,00; segundo os demais termos, cláusulas e condições do supracitado contrato. Itaguaí, 03 de março de 2022. Emolumentos: R\$932,46 - SFH (emolumentos com desconto 1ª aquisição) = R\$18,77 (2% GRATUIDADE/PMCMV) + R\$48,43 (5% ISS) = R\$999,66. O Oficial: _____ Selo de Fiscalização Eletrônico nº. EEAJ82491 EKK.

Bel. Eduardo Graça de Almeida
 Titular do 3º Ofício
 Matr. 90/231 - Itaguaí - RJ

AV-03. 17.728. (Protocolonº 28.457 de 17/02/2020, Livro 1-B). **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.**

Nos termos do artigo 18, § 5º da Lei nº. 10.931/2004, procede-se esta averbação para constar que foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº. 1.4444.1706644-1, série 0122 datada de 27/01/2022, sendo a instituição custodiante a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, representada por Marcelo Souza da Cruz, brasileiro, casado, economiário, CI nº. 099651374 expedida pela DETRAN/RJ em 10/03/2008, CPF nº. 014.831.607-77, conforme procuração lavrada às fls. 005/006, do Livro 3431-P, em 04/06/2020 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília, DF e substabelecimento lavrado às fls. 008/021 do Livro P-044, em 17/11/2020, no 26º Ofício de Notas da Barra da Tijuca, RJ. Itaguaí, 03 de março de 2022. Emolumentos: R\$160,69 + R\$32,13 (20% FETJ) + R\$8,03 (5% FUNDPERJ) + R\$8,03 (5% FUNPERJ) + R\$6,42 (4% FUNARPEN) + R\$2,95 (2% GRATUIDADE/PMCMV) + R\$8,18 (5% ISS) = R\$ 226,43. O Oficial: _____ Selo de Fiscalização Eletrônico nº. EEAJ82492 DKX.

Bel. Eduardo Graça de Almeida
 Titular do 3º Ofício
 Matr. 90/231 - Itaguaí - RJ

AV-04. 17.728. (Protocolo nº. 29.088, Livro 1-B). **RESULTADO DE INTIMAÇÃO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICA POSITIVA**

Averbo o resultado POSITIVO da intimação da devedora fiduciária CAETANA VANUSA DE FREITAS, acima qualificada, conforme certidão do RTD protocolada sob o nº. 1025289, do Cartório do 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro - RJ, em 13/04/2024, o qual recebeu e assinou a mesma em 13/04/2024, ficando ciente de todos os termos nela constantes. Foi transcorrido o prazo sem purgação da mora, ficando estabelecido o Termo para Consolidação da Propriedade Fiduciária. O referido é verdade e dou fé. Itaguaí, 22 de abril de 2026. Emolumentos: R\$226,75 + R\$44,04 (20% FETJ) + R\$18,71 (8,5% FUNDPERJ) + R\$18,71 (8,5% FUNPERJ) + R\$13,21 (6% FUNARPEN) + R\$4,39 (2% GRATUIDADE/PMCMV) + R\$2,19 (1% FUNPGALERJ) + R\$2,19 (1% FUNPGT) + R\$2,19 (1% FUNDAC) + R\$6,54 (selo de fiscalização eletrônico) + R\$11,23 (5% ISS) = R\$343,61. O Oficial: _____ Selo de Fiscalização Eletrônico nº. EFCA19957 TRA.

Maysa Moreira de Brito Teixeira
 escrevente - 1ª Substituta
 Matr.: 94/448

AV-05. 17.728. (Protocolo nº. de 29.787 de 22/04/2026, Livro 1B). **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE.**

De acordo com o procedimento iniciado por requerimento datado de 07/04/2025, prenotado neste Serviço Registral sob o nº. 29.787, em 22/04/2026, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula foi consolidada em favor do

Continua na Ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JWPLD-V2W3C-BQPTML-7K824>



Valide aqui este documento



CNM: 093690.2.0017728-08

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA DE ITAGUAÍ - ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CARTÓRIO DO TERCEIRO OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS - 4.º DISTRITO
Titular - Eduardo Graça de Almeida
CNS Nº 09.369-0 - LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 17.728	FICHA: 2	DATA: 06/05/2026
----------------------	-------------	---------------------

credora e proprietária fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, acima qualificada, nos termos do § 7º, Art. 26 da Lei nº. 9.514/97, tendo sido avaliado o imóvel em R\$208.398,79, sendo que sobre a propriedade ora consolidada incide a restrição de disponibilidade decorrente do art. 27 do mesmo diploma legal, ou seja, a proprietária somente poderá alienar o imóvel levando-o a público leilão. ITBI - Guia nº. 1014591, no valor de R\$4.167,98, paga em 02/04/2025, na Caixa Econômica Federal. O referido é verdade e dou fé. Itaguaí, 06 de maio de 2026. Emolumentos: R\$876,51 + R\$175,30 (20% FETJ) + R\$74,50 (8,5% FUNDPERJ) + R\$74,50 (8,5% FUNPERJ) + R\$52,59 (6% FUNARPEN) + R\$17,52 (2% GRATUIDADE/PMCMV) + R\$8,76 (1% FUNPGALERJ) + R\$8,76 (1% FUNPGT) + R\$8,76 (1% FUNDAC) + R\$6,54 (selo de fiscalização eletrônico) + R\$44,70 (5% ISS) = R\$1.348,44. O Oficial:

Bel. Eduardo Graça de Almeida
Titular do 3º Ofício
Mat. 90/231 - Itaguaí - RJ

CARTÓRIO DO TERCEIRO OFÍCIO DE ITAGUAÍ

Pedido Certidão Nº 26/000550 - Data do Ato: 08/05/26

Certidão

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, 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. **Esta certidão é válida por 30 dias.** Itaguaí, **08/05/2026**

Assinada digitalmente pelo(a) escrevente ROSANGELA DE LIMA SIQUEIRA MATR-94/15744

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma registrodeimoveis.org.br, sem intermediários e sem custos adicionais.

- Emol.....: R\$ 124,08
- Ressag.....: 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
- ISS.....: R\$ 6,33
- SELO.....: R\$ 3,27
- Total.....: R\$ 193,21

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFCA 20039 MCQ



Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JWPLD-V2W3C-BQTMML-7K824>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

