



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. 01/04

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) 03 (três) cópia(s) digitalizada(s), anexada(s) à presente como parte integrante, corresponde(m) à ficha da Matrícula nº 28472 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 16 (dezesseis) de junho 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
EEXP 47582 MNO

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/L2UEE-ETMNB-9VX29-EJUJ2>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





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. 02/04

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

MATRÍCULA N.º 28472

REGISTRO GERAL

CNM: 090233.2.0028472-11

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

MATRÍCULA N.º 28.472

Data 18/10/2021

IMÓVEL: Área 1-B4 (um "B" quatro), desmembrada da Área 1-B (um "B"), que por sua vez foi desmembrada da Área 01 (um), desmembrada de uma área de terras situada em Travessão de São Matheus, zona de expansão urbana deste município de São Pedro da Aldeia, RJ, com as seguintes dimensões e confrontações: medindo 1.710,52m² (um mil, setecentos e dez metros e cinquenta e dois centímetros quadrados), frente com 19,83m (dezenove metros e oitenta e três centímetros), que faz com o Travessão da Rua do Fogo; nos fundos com 19,20m (dezenove metros e vinte centímetros), confrontando com a Área 1-B5; pelo lado direito com 91,58m (noventa e um metros e cinquenta e oito centímetros), confrontando com a Área 1-B6 e parte da Área 1-B7; e pelo lado esquerdo com 86,60m (oitenta e seis metros e sessenta centímetros), confrontando com a Área 1-B2 e parte da Área 1-B3. **PROPRIETÁRIA:** J. SOUZA GOMES CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, firma com sede à Rua Antonio Machado, nº 125-A, Bairro Rua do Fogo, neste município, inscrita no CNPJ do MF sob o nº 04.568.639/0001-29. **REGISTROS ANTERIORES:** L. 02 do Registro Geral sob os nºs 1 e 3/23303. Eu, *[assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador *[assinatura]*

AV.1-28472. (CADASTRO MUNICIPAL). Data: 18 de outubro de 2021. De acordo com o requerimento datado de 18/10/2021, protocolado sob o nº 81.422, L. 1-E, fl. 164, em 20/08/2021, faço constar que o imóvel acima matriculado está cadastrado na P.M.S.P. Aldeia sob o nº 88058, de acordo com a certidão expedida pela P.M.S.P. Aldeia, em 16/08/2021. **CUSTAS:** R\$153,02. **Selo Eletrônico nº EDUL 04452 QRS.** Eu, *[assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador *[assinatura]*

Protocolo nº 88.944 L. 1-E, fl. 043v em 10/05/23 Cancelado em 18/05/23

Vide Protocolo nº 88.415 de 07/07/2023 (COMPRA, VENDA E MÚTUO)

R.2-28472. (COMPRA E VENDA). Data: 10 de agosto de 2023. De acordo com os instrumentos particulares de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia e outro de rerratificação, ambos da Caixa, protocolados sob o nº 88.415, L. 1-F, fl. 049, em 07/07/2023, 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 Pedro da Aldeia, RJ, em 30/06/2023 e 19/07/2023, respectivamente, J. SOUZA GOMES CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 04.568.639/0001-29, situada na Rua Antonio Machado, 125, A, Rua do Fogo, neste município, vendeu a **JULIO CESAR MACHADO SOUZA GOMES**, brasileiro, solteiro, administrador, não mantém união estável, inscrito no CPF sob o nº 170.933.167-43, residente e domiciliado Tv. Olinda, 13, Palmeiras, Cabo Frio, RJ, o imóvel acima matriculado, pelo valor de R\$330.000,00, sendo R\$264.000,00, com recursos próprios; e R\$66.000,00, 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 88058; 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 21/07/2023; b) certidões negativas de que trata o Decreto 93.240, de 09/09/1986, em nome da vendido-

- 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
EEXP 47582 MNO

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



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. 03/04

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL

CNM: 090233.2.0028472-11

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

ra; e c) certidão negativa de débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 13/07/2023. **CUSTAS:** R\$3.027,16 (valor de apuração fiscal atribuído pela Prefeitura Municipal – documento oficial de quitação do ITBI). **Selo Eletrônico nº EEJW 96590 VYZ.** Eu, , escrevente, mat. 94/10872, digitei. O Registrador:

R.3-28472. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Data: 10 de agosto de 2023. De acordo com os instrumentos referidos no R.2-28472, o proprietário **JULIO CESAR MACHADO SOUZA GOMES**, qualificado no citado registro, alienou 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 759/1969, 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 Clovis de Queiroz Marinho, brasileiro, divorciado, economiário, inscrito no CPF sob o nº 011.546.947-80, residente e domiciliado na Rua Adolfo Silveira, nº 125, Centro, nesta cidade, conforme procuração e substabelecimento lavrados no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília, DF, L. 3523-P e 3525-P, fls. 112/113 e 069/070, em 03/05/2022 e 06/05/2022; e outros substabelecimento lavrados no Cartório do 9º Ofício de Notas de Campos dos Goytacazes, RJ, L. 131-P, fl. 058, em 23/05/2022, e no RCPN e Tabelionato do 2º Distrito de Maricá, RJ, L.009, fl. 200/202, ato 124, em 09/11/2022, respectivamente, pelo valor de **R\$264.000,00**. Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$330.000,00. Sistema de Amortização: SAC; Prazo em meses: amortização - 240; Taxa de juros (balcão): nominal %(a.a.) - 11.1610, efetiva %(a.a.) - 11.7500; Encargo mensal inicial: Prestação total - R\$3.580,75. Taxa de juros (reduzida): nominal %(a.a.) - 10.9350, efetiva %(a.a.) - 11.5000; Encargo mensal inicial: Prestação total - R\$3.531,03. Vencimento do 1º encargo mensal: 01/08/2023. 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. **CUSTAS:** R\$2.999,09. **Selo Eletrônico nº EEJW 96591 XZY.** Eu, , escrevente, mat. 94/10872, digitei. O Registrador:

AV.4-28472. (CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO). Data: 10 de agosto de 2023. (Protocolo nº 88.415, L. 1-F, fl. 049, em 07/07/2023). A Caixa Econômica Federal, acima qualificada, emitiu nos termos da Lei nº 10.931, de 02/08/04, a cédula de crédito imobiliário nº 1.4444.2117589-6, série 0623, em 30 de junho de 2023, em favor da custodiante e ora credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, no valor do crédito de R\$264.000,00, com prazo de amortização de 240 meses, com valor total da parcela de R\$3.580,75, com vencimento do primeiro encargo em 01/08/2023, com taxa de juros nominal de 11.1610% a.a., efetiva de 11.7500% a.a., taxa de juros moratórios de 0,033% por dia de atraso, e taxas de juros remuneratórios de 11.1610% a.a. **Selo Eletrônico nº EEJW 96593 ACD.** Eu, , escrevente, mat. 94/10872, digitei. O Registrador:

AV.5-28472. (CONCLUSÃO DAS DILIGÊNCIAS). Data: 12 de março de 2025. De acordo com o pedido de intimação, protocolado sob o nº 91.383, L.1-F, fl. 085v, em 13/06/2024, 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 o devedor fiduciante, foram realizadas pelo Cartório do 1º Serviço Notarial

- Continua na Ficha 02



*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
EEXP 47582 MNO

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/docs/L2UEE-ETMNB-9VX29-EJUJ2>

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. 04/04

REGISTRO DE IMÓVEIS

1º OFÍCIO DE SÃO PEDRO DA ALDEIA - RJ

MATRÍCULA N.º 28472

REGISTRO GERAL

CNM: 090233.2.0028472-11

MATRÍCULA N.º Continuação da matrícula nº 28.472

Data 12 / 03 / 2025

ficha 02

e Registral de Cabo Frio, RJ, que informou ter procurado notificar o Sr. Julio Cesar Machado Souza Gomes, no endereço indicado no referido expediente, o qual recebeu e exarou o ciente, tomando conhecimento de todo o teor da presente notificação, conforme certidão expedida em 07/10/2024. **CUSTAS:** R\$1.034,35. **Selo Eletrônico nº EFWA 37001 VXZ.** Eu, Eufrasio Gonçalves de Mello, escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador: [Assinatura]

AV.6-28472. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Data: 12 de junho de 2025. De acordo com o requerimento datado de 22/04/2025, juntado ao expediente protocolado sob o nº 91.383, L.1-F, fl. 085v, em 13/06/2024, e as notificações feitas ao devedor fiduciante constante do R.3-28472, 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 24/03/2025. **CUSTAS:** R\$1.291,83. **Selo nº EEXP 47364 GIK.** Eu, Eufrasio Gonçalves de Mello, escrevente, mat. 94/21942, digitei. O Registrador: [Assinatura]

AV.7-28472. (BAIXA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E CÉDULA). Data: 12 de junho de 2025. De acordo com o requerimento datado de 22/04/2025, juntado ao expediente protocolado sob o nº 91.383, L.1-F, fl. 085v, em 13/06/2024, e em face da consolidação da propriedade acima procedida, dou baixa e cancelo a alienação fiduciária constante do R.3-28472, e respectiva cédula de crédito imobiliário objeto da AV.4-28472, conforme artigo 1.488 do Código de Normas da CGJ/RJ. **CUSTAS:** R\$1.291,83. **Selo nº EEXP 47366 PRT.** Eu, Eufrasio Gonçalves de Mello, escrevente, mat. 94/21942, digitei. O Registrador: [Assinatura]



*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
EEXP 47582 MNO
Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo>