



Valide aqui  
este documento

CNM: 089763.2.0008903-74

## Registro Geral

MATRÍCULA  
8903

FICHA  
1



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CARTÓRIO DE GUAPIMIRIM  
OFÍCIO ÚNICO

Imóvel constituído pela **CASA 01**, composta por um quarto, uma suite, sala de estar, cozinha, banheiro e área de serviço. O piso de porcelanato, teto de laje forrado com gesso, e respectivas instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, com uma área de 57.93m<sup>2</sup>. Edícula (casa 1): Composta por área coberta e banheiro com 31.09m<sup>2</sup>. Edificações com área total edificada de 89.02m<sup>2</sup>, inscritas na Prefeitura Municipal de Guapimirim sob o nº 712008, com logradouro na Travessa 2, nº 705-A, Cotia- Guapimirim-RJ, com as seguintes medidas e confrontações: medindo 7.44m de frente para Travessa 2, 30.35m pelo lado direito na divisa com o lote 14; 30.53m pelo lado esquerdo na divisa com a fração B, sendo 10.92m separado por muro, 9.26m separado pela parede da edificação, 6.17m separado por muro na parte posterior e 4.18m pela parede das edículas, 7.44m na linha dos fundos na divisa com o lote 12, com área privativa principal de 57.93m<sup>2</sup>, área privativa acessórias de 31.09m<sup>2</sup>, área privativa real total edificada de 89.02m<sup>2</sup>, área de terreno de uso exclusivo de 226.87m<sup>2</sup>, área livre exclusiva de 137.85m<sup>2</sup>, área de uso comum (proporcional) de 1.28m<sup>2</sup> e **fração Ideal de 0.50000, denominada FRACÇÃO A**, do respectivo Lote de terreno nº 13, da Quadra B, do loteamento denominado "EMERICK", zona urbana de Guapimirim, medindo 15,00m de frente para a Travessa 2; igual largura na linha dos fundos, na divisa com parte do lote 12; 30,35m de extensão de extensão pelo lado direito, confrontando com o lote 14; 30,70m de extensão pelo lado esquerdo, limitando-se com o lote 02, perfazendo a área de 457,80m<sup>2</sup>. **Obs: Muro (Área de uso comum): Elemento construído em alvenaria, medindo 17.09m em 2 segmentos: 1 (um) muro frontal de 10.92m, e 1 (um) muro na parte dos fundos, com 6.17m de extensão, por 0,12m de largura, com área construída de 2.55m<sup>2</sup>, constituído de área de uso comum entre as frações** **PROPRIETÁRIA: MARACADU CONSTRUÇÕES LTDA**, com sede na Estrada Real de Mauá, nº 101, lote 17 da quadra 07, Jardim da Paz, Guia de Pacobaiba, Magé-RJ, inscrita no CNPJ nº 11.280.703/0001-37. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 6284 deste Cartório. O referido é verdade e dou fé. Guapimirim, 14 de junho de 2023.

AV-1-8903- **AVERBAÇÃO**: PROTOCOLO Nº 17603- Procede-se a presente para constar a **REMISSÃO** do registro da Convenção do "Condomínio Maracadu I", no Lº 3-Aux, fls. 206, sob o nº 206, deste RGI. O referido é verdade e dou fé. Eu, , Escrevente Mat. 94/13920, lavrei o presente ato. Guapimirim, 14 de junho de 2023. **EEKG 01372 JHT** 

R-2-8903: **COMPRA E VENDA** - PROTOCOLO Nº 17984 (12/09/2023) - Nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH, assinado em 06 de setembro de 2023 CEF - contrato nº 1.4444.2162225-6, o imóvel objeto da matrícula foi adquirido por **BRUNO LOPES RAMOS**, brasileiro, nascido 19/05/1988, solteiro, administrador, portador da CI nº 266565795, expedida por Detran/RJ, em 24/05/2009, inscrito no CPF sob o nº 130.701.977-36, residente e domiciliado na Av. Figueiredo, 75, Praia de Olaria Guia de Pacobaiba, Magé-RJ, por compra feita a MARACADU CONSTRUÇÕES LTDA, qualificada acima, pelo preço de R\$

Continua no Verso . . .

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/966V3-CS6HV-AQL95-TB5PN>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr



Valide aqui este documento

CNM: 089763.2.0008903-74

# 890 Registro Geral

MATRÍCULA  
8903

FICHA  
1v



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CARTÓRIO DE GUAPIMIRIM  
OFÍCIO ÚNICO

650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais), sendo composto mediante a integralização das parcelas abaixo: Valor do Financiamento concedido pela CEF: R\$ 520.000,00; Recursos próprios: R\$ 130.000,00; tendo pago o imposto de transmissão pela guia nº. 3312, em 12/09/2023, no valor de R\$ 13.009,05. INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 712008. Foram realizadas consultas de indisponibilidades nº 02358.23.09.15.23.900 Proventos nº 72/09 CGJ/RJ e Hash: 6847.0a66.fe00.f417.3353.6be1.10f8.240a.8e97.7c6f do Prov. 39/2014 do CNJ/RJ. O referido é verdade e dou fê. Eu, *hmmms*, Escrevente, mat. 94/8677, lavrei o presente ato. Guapimirim, 15 de setembro de 2023. **EEON 40225 OBB** *hmmms*

R-3-8903: **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** PROTOCOLO Nº 17984 (12/09/2023) -DEVEDOR FIDUCIANTE: **BRUNO LOPES RAMOS**, CPF: **130.701.977-36**. CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF - Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04. O imóvel objeto da matrícula foi constituído em propriedade fiduciária, e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, na forma do art. 23 da Lei 9.514/97 e transferido a sua propriedade resolúvel a fiduciária, com o escopo de garantia do financiamento por este concedido ao devedor fiduciante, no valor de R\$ 520.000,00; Sistema de Amortização: SAC; Prazo Total (meses): 420; Amortização (meses): 420; Taxa de Juros % (a.a): Nominal/Efetiva - Taxa de Juros Balcão Nominal: 9.5598; Taxa de Juros Reduzida Nominal: Não aplica; Taxa de Juros Balcão Efetiva: 9.9900; Taxa de Juros Reduzida Efetiva: Não se aplica; Taxa de Juros % (a.m): Nominal/Efetiva - Taxa de Juros Balcão Nominal: 0.7937; Taxa de Juros Reduzida Nominal: Não se aplica; Taxa de Juros Balcão Efetiva: 0.7966; Taxa de Juros Reduzida Efetiva: Não se aplica; Encargo Mensal Inicial: Prestação (a+j): Taxa de Juros Balcão: R\$ 5.380,67; Taxa de Juros Reduzida: Não se aplica; Prêmios de Seguros: Taxa de Juros Balcão: R\$ 101,37; Taxa de Juros Reduzida: Não se aplica; Taxa 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\$ 5.507,04; Taxa de Juros Reduzida: Não se aplica; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 06/10/2023; Reajuste dos Encargos: de acordo com item 4. Por força da Lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto e a credora fiduciária possuidora indireta, sendo o valor da garantia Fiduciária R\$ 650.000,00, tudo nos termos do contrato a que se refere o registro acima, bem como demais cláusulas e condições constantes no título, do qual uma via fica arquivada. O referido é verdade e dou fê. Eu, *hmmms*, Escrevente, mat. 94/8677, lavrei o presente ato. Guapimirim, 15 de setembro de 2023. **EEON 40226 MNT** *hmmms*

AV-4-8903-AVERBAÇÃO - PROTOCOLO: 17985 (12/09/2023) - Procede-se a presente, nos termos da Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.2162225-6, Série: 0923,06 de setembro de 2023, para constar que a Credora Fiduciária formalizou a emissão da Cédula de Crédito Imobiliário, tendo como devedor: **BRUNO LOPES RAMOS**. Emolumentos: isento nos termos do Artigo 18, §5º e 6º da Lei Federal nº 10.931 de 02 de agosto de 2004. O referido é verdade e dou fê. Eu, *hmmms*, escrevente escrevi e dou fê. Guapimirim, 15 de setembro de 2023. **EEON 40228 CKI** *hmmms*

Continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/966V3-CS6HV-AQL95-TB5PN>



Valide aqui este documento

**Registro Geral**

MATRÍCULA  
8903

FICHA  
2



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CARTÓRIO DE GUAPIMIRIM  
OFÍCIO ÚNICO**

AV-5-8903 - AVERBAÇÃO: PROTOCOLO N° 18689- Procedese a presente, com base no artigo 26 da Lei 9.514/97 e nos termos do instrumento particular de intimação pela Caixa Economica Federal, através da CESAV/BU, Oficio n° 467110/2024, datado de 20/03/2024, acompanhado de documentos comprobatórios, para constar que a referida **INTIMAÇÃO**, em face de **BRUNO LOPES RAMOS, CPF: 130.701.977-36**, relativa ao contrato n° 144442162225-6, firmado em 06/09/2023, citado nos R-3, foi expedida por esta serventia, com o seguinte resultado: Negativo (Travessa Dois, n 705 A, casa 01, lote 13, quadra B, Cotia, Guapimirim-RJ). O referido é verdade e dou fé. Eu, *[assinatura]*, Escrevente, mat. 94/8677, lavrei o presente ato. Guapimirim, 20 de junho de 2024. **EEQT 28362 BHD** *[assinatura]*

AV-6 -8903 - AVERBAÇÃO: PROTOCOLO N° 20484 - (27/05/2025) - Procedese a presente, com base no artigo 26 da Lei 9.514/97 e nos termos do instrumento particular de intimação pela Caixa Economica Federal, através da CESAV/BU, Oficio n° 591714/2025, datado de 22/05/2025, acompanhado de documentos comprobatórios, para constar que a referida **INTIMAÇÃO**, em face de **BRUNO LOPES RAMOS, CPF n° 130.701.977-36**, relativa ao contrato n° 144442162225-6, firmado em 06/09/2023, citado no R-3, foi expedida por esta serventia, com o seguinte resultado: Que ao localizar o endereço informado o notificador realizou as seguintes diligências, em 30/05/2025 às 11:36h, em 02/06/2025 às 14:52h e em 03/06/2025 às 15:22h. **NEGATIVO** (Rua Travessa dois, n° 705 A, Casa 01, lote 13, quadra B, Cotia, Guapimirim-RJ, diante o exposto **NÃO** obteve êxito em notificar o proprietário, aparentemente o imóvel está vazio. O referido é verdade e dou fé. Eu, *[assinatura]*, Escrevente, mat. 94/8677, lavrei o presente ato. Guapimirim, 15 de Julho de 2025. **EEXB 74408 LGF** *[assinatura]*

AV-7-8903: **AVERBAÇÃO DE CONSOLIDAÇÃO** - PROTOCOLO N° 21440- (05/01/2025)- Procedese a presente, nos termos do requerimento de Consolidação de propriedade Fiduciária de 12/12/2025, para constar que, vencida e não paga a dívida a que se refere o R-3, garantida por alienação fiduciária, conforme se verifica da Certidão lavrada por este Oficio, a propriedade do imóvel objeto da matrícula consolidou-se em nome da Credora Fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, qualificada acima, nos termos do artigo 26, § 7° da Lei 9.514/97, limitada a consolidação pela restrição de levar a fiduciária à leilão, o referido imóvel, no prazo de trinta dias, nos termos do artigo 27, da mesma Lei, tendo pago o ITBI n° 4448, no valor de R\$ 13.723,30, em 05/12/2025. Foram realizadas consultas de indisponibilidades n° 02358.26.01.05.32.720 Provimentos n° 72/09 CGJ/RJ e Hash: xoyz3n5gz6 Provimento 39/2014 do CNJ. Inscrição Municipal n° 712008. O referido é verdade e dou fé. Eu, *[assinatura]*, Escrevente, matrícula 94-8677 lavrei o presente ato. Guapimirim, 05 de Janeiro de 2026. **EEYQ 72799 LVC** *[assinatura]*

**CERTIDÃO**

**CERTIFICO**, que esta cópia é reprodução fiel dos atos da matrícula n°**8903**, nos termos do artigo 19, §1° da Lei n° 6.015/73, dela constando a **situação jurídica e todos os eventuais ônus** que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de **indisponibilidades** e/ou registros de citação de **ações reais ou pessoais reipersecutórias**, sobre os atuais proprietários ou detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. O referido é verdade e dou fé. Eu, **LUANA DA SILVA MENDES** - Escrevente Substituta, Escrevente, Mat.94/8677, conferi e digitei. **Pedido Certidão N° 26/00005**.

Guapimirim, 05 de Janeiro de 2026

LUANA DA SILVA MENDES - Escrevente Substituta

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo Eletrônico de Fiscalização  
**EEXL 92995 JRJ**



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

Emol.:	124,08
Ressag:	2,48
FETJ:	24,81
Fundperj:	6,20
Funperj:	6,20
Funarpen:	7,44
Mútua:	0,00
Acoterj:	0,00
ISS:	6,53
Selo:	3,27
Total:	181,01

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/966V3-CS6HV-AQL95-TB5PN>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

