



Valide aqui  
este documento



CNM: 093690.2.0017028-71

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: 17.028	FICHA: 01	DATA: 13/12/2013
----------------------	--------------	---------------------

**CASA 04**, situada à Rua Ovídio Almeida e Silva (antiga Rua 50), com varanda, sala, 2 quartos, banheiro social, cozinha, área de serviço descoberta, área construída de 52,92m<sup>2</sup>, área de terreno de uso exclusivo de 82,90m<sup>2</sup>, área de terreno de uso comum de 24,3125m<sup>2</sup>, fração ideal de 0,0595625 do terreno e das coisas e áreas comuns. Dita unidade confronta pela frente com a Rua Interna, lado direito com a casa 6, lado esquerdo com a casa 2 e fundos com o lote 21, edificada no lote de terreno nº. 14, da **QUADRA Nº. 50, no loteamento denominado "4º LOTEAMENTO BRISA-MAR"**, com as seguintes medidas e confrontações: 36,00m de frente para a Rua Ovídio Almeida e Silva (antiga Rua 50); 50,00m pelo lado esquerdo com o lote 20; 50,00m pelo lado direito com o lote 12; e 36,00m pelos fundos com os lotes 17, 19 e 21, perfazendo a área total de 1.800,00m<sup>2</sup>. HABITE-SE nº. 084/2013 de 25/10/2013. **PROPRIETÁRIOS: ANDRÉ EVANGELISTA DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da CNH nº 567239339, registro nº 00426992930, expedida pelo DETRAN/RJ em 01/03/2012, CPF/MF nº 088.446.817-81, residente e domiciliado na Rua Haroldo Heidindg, lote 12, quadra 19, casa 4, Centro, Itaguaí, RJ, e **FABRÍCIO DIAS DE MENEZES**, brasileiro, arquiteto, portador da CNH nº. 245654952, registro nº 00832152850, expedida pelo DETRAN/RJ em 02/03/2010, CPF/MF nº 051.871.677-58, casado pelo regime da comunhão parcial de bens em 15/12/2001 com **ALINE SILVEIRA DOS SANTOS MENEZES**, brasileira, cirurgiã-dentista, portadora da identidade nº RJ-CD-34156, expedida pelo CFO/RJ em 17/09/2009, CPF/MF nº 079.485.637-33, residentes e domiciliados na Estrada dos Teixeiras, nº 210, Vista Alegre, Itaguaí, RJ. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula 17.024, do Livro 2-Ficha, AV-20 de 13/12/2013. O Oficial:

*Valquíria Hauenstein*  
2.ª Substituta  
Matr: 94/13916

**AV-01. 17.028.** Data: 13/12/2013. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.** Procedeu-se a presente averbação para constar que, em 13 de dezembro de 2013, procedeu-se no Livro nº. 3-Ficha, de Registro Auxiliar, ao registro da **CONVENÇÃO CONDOMINIAL do "RESIDENCIAL PORTO SEGURO"** sob o **Nº DE ORDEM 075.** O referido é verdade e dou fé. Itaguaí, 13 de dezembro de 2013. O Oficial:

*Valquíria Hauenstein*  
2.ª Substituta  
Matr: 94/13916

R-02. 17.028. (Protocolo nº. 25.128 de 19/02/2014, Livro 1-B). Data: 19/02/2014. Nos termos do **CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE ISOLADA E MÚTUO COM OBRIGAÇÕES E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA-PROGRAMA CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL - FGTS**, contrato nº. 8.4444.0561970-8, datado de 14/02/2014, os vendedores, **ANDRÉ EVANGELISTA DE OLIVEIRA; FABRÍCIO DIAS DE MENEZES** e sua mulher **ALINE SILVEIRA DOS SANTOS MENEZES**, acima qualificados; venderam o imóvel objeto da presente matrícula à **RAQUEL CRUZ LUIZ**, brasileira, solteira, maior, nascida em 22/12/1980, agente administrativa, portadora da CI nº. 13371007-9, expedida pelo SSP/RJ em 06/07/1999, CPF/MF nº. 092.051.887-78, residente e domiciliada na Rua Mario Figueiredo Cicarino, s/nº., Quadra 78, Lote 35, Engenho de Dentro, Itaguaí, RJ; pelo preço de **R\$ 135.000,00**; sendo **R\$ 6.279,00**, proveniente de recursos próprios; **R\$ 5.800,00**, provenientes de recursos da conta vinculada pelo FGTS do comprador; **R\$ 14.921,00** Recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço na forma de desconto; e **R\$ 108.000,00 (cento e oito mil reais)** provenientes do financiamento concedido pela **CREDORA FIDUCIÁRIA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº. 759 de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-Lei nº. 1259 de 19/02/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4 em Brasília, DF, CNPJ/MF nº. 00.360.305/0001-04, representada por Uilson Nicolau de Medeiros Chaves, brasileiro, solteiro economiário, CI nº. 01568552813 expedida pela IFP/RJ em 06/09/2011, CPF nº. 081.956.057-02, conforme procuração lavrada às fls. 173/174, do Livro 2878 em 06/06/2011, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília, DF e substabelecimento lavrado às fls. 137/139 do Livro 183 em 08/05/2013 no 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias, RJ; nas

Continua no verso...

Rua General Bocaiuva, 329 - 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/3J8GU-96U29-96ENC-XJGDG>

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: 093690.2.0017028-71

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: <b>17.028</b>	FICHA: <b>I-verso</b>	DATA: <b>19/02/2014</b>
-----------------------------	--------------------------	----------------------------

seguintes condições: B.2- Valor do Financiamento para despesas acessórias do presente contrato: R\$ 0,00; C.1 - Origem dos Recursos: FGTS/UNIÃO; C.2 - Norma Regulamentadora: HH.200.032 - 24/12/2013-GEMPF; C.3 - Valor da Operação: R\$ 122.921,00; C.4- Desconto 14.921,00; C.5- Valor Total da Dívida: R\$ 108.000,00; C.5.1- Financiamento do Imóvel R\$ 108.000,00; C.5.2 - Financiamento das Despesas Acessórias R\$ 0,00; C.6 - Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 135.000,00; C.7 - Sistema de amortização: PRICE/FGTS; C.8 - Prazo em meses de amortização: 360; de renegociação: 0; C.9 - Taxa Anual de Juros (%): Nominal - 4.5000; Efetiva: 4.5939; C.10 - Encargo inicial: Prestação (a + j) R\$ 547,22; Taxa de Administração R\$ 0,00; FGAB R\$ 11,70; Total: R\$ 558,92; C.11 - Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 14/03/2014; C.12 - Época de Recalculo dos Encargos: DE ACORDO COM A CLAUSULA DÉCIMA; C.13- Data do Habite-se: 25/10/2013; e demais condições constantes no contrato. O ITBI n°. 01005813 no valor de R\$ 1.080,00, pago em 17/02/2014, no Banco Itaú S.A. Consultas de indisponibilidades da CGJ n°. 0156914021907546, 0156914021909630 e 0156914021956213 de 19/02/2014. Foram apresentadas as certidões negativas em nome dos vendedores exigidas por Lei. Dou fé. Itaguaí, 19 de fevereiro de 2014. O

Oficial:

Valquiria Hauenstein  
 2.ª Substituta  
 Matr.: 94/13916

(R).1 ato  
 RUU14524 DYG

**R-03. 17.028.** (Protocolo: 25.129 de 19/02/2014, Livro 1-B). Data 19/02/2014. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. DEVEDORA FIDUCIANTE:** RAQUEL CRUZ LUIZ, acima qualificada. **CREDORA FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, acima qualificada. Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, a DEVEDORA/FIDUCIANTE alena à **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF** em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula, ficando assim constituída a propriedade fiduciária em nome da CEF, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando a devedora fiduciante possuidora direta e a CEF possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. Itaguaí, 19 de fevereiro de 2014. Dou fé. O

Oficial:

Valquiria Hauenstein  
 2.ª Substituta  
 Matr.: 94/13916

(R).1 ato  
 RUU14525 EAR

**AV-04. 17.028.** (Protocolo n°. 29.087, Livro 1-B). **INTIMAÇÃO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICA E PUBLICAÇÃO DE EDITAL.**

Pelo requerimento formulado pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, e conforme documentos hoje arquivados, foi solicitado ao Registro de Títulos e Documentos desta cidade intimação da devedora fiduciária RAQUEL CRUZ LUIZ, já qualificada, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel no R-03, restando infrutíferas nos termos das Certidões do RTD registradas sob os n°.s. 36.794, 36.795 em 03/05/2024, e publicado edital para esta finalidade no Diário Oficial Eletrônico em 10/06/2024, 11.06.2024 e 12.06.2024, considera-se constituída a mora na data da última publicação, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. O prazo transcorreu sem purga da mora. Itaguaí, 10 de dezembro de 2024. Emolumentos: R\$179,09 + R\$34,78 (20% FETJ) + R\$8,69 (5% FUNDPERJ) + R\$8,69 (5% FUNPERJ) + R\$10,43 (6% FUNARPEN) + R\$3,47 (2% GRATUIDADE/PMCMV)? + R\$8,87 (5% ISS) = R\$254,02. O Oficial:

Selo de Fiscalização Eletrônico n°. EEUS65298 YZG.

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

**AV-05. 17.028.** (Protocolo n°. 29.578 de 21/07/2025, Livro 1B). **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE.**

De acordo com o procedimento iniciado por requerimento datado de 12/03/2025, prenotado neste Serviço Registral sob o n°. 29.578, em 21/07/2025, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula foi consolidada em favor da credora e proprietária fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, acima qualificada, nos termos do § 7º, Art. 26 da Lei n°. 9.514/97, tendo sido avaliado o imóvel em R\$148.132,58, sendo que sobre a propriedade ora consolidada

Continua na Ficha 2



Valide aqui este documento



CNM: 093690.2.0017028-71

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: 17.028	FICHA: 2	DATA: 29/07/2025
----------------------	-------------	---------------------

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. 1014551, no valor de R\$2.962,65, paga em 14/02/2025, na Caixa Econômica Federal - CEF. O referido é verdade e dou fé. Itaguaí, 29 de julho de 2025. Emolumentos: R\$875,72 + R\$175,14 (20% FETJ) + R\$43,78 (5% FUNDPERJ) + R\$43,78 (5% FUNPERJ) + R\$52,54 (6% FUNARPEN) + R\$17,50 (2% GRATUIDADE/PMCMV) + R\$8,61 (selo de fiscalização eletrônico) + R\$44,66 (5% ISS) = R\$1.261,73. O Oficial: *[Assinatura]* Selo de Fiscalização Eletrônico nº. EEYM53993 JQF.

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

**CARTÓRIO DO TERCEIRO OFÍCIO DE ITAGUAÍ**

Protocolo Nº 29578 - Data do Ato: 29/07/25

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, 29/07/2025.**

**Assinada digitalmente pela escrevente ANA PAULA NUNES CORREA - Matr. 94/15863.**

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

Emol.....: R\$ 108,60  
Ressag.....: R\$ 2,17  
FETJ.....: R\$ 21,72  
Fundperj.....: R\$ 5,43  
Funperj.....: R\$ 5,43  
Funarpen.....: R\$ 6,51  
ISS.....: R\$ 5,54  
SELO.....: R\$ 2,87  
Total.....: R\$ 158,27

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EEYM 53994 QWF**



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/3J8GU-96U29-96ENC-XJGDG>