



Valide aqui este documento

CNM: 090662.2.0013173-55

**MATRÍCULA**

**-FICHA-**

**CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA**

13173

1

**QUEIMADOS -RJ  
REGISTRO GERAL**

**CNPJ - Nº 30.718.381/0001-00**

**IMÓVEL** : Prédio residencial nº 2343 casa 02, com 36,30m2 de área construída, da Avenida Irmãos Guinle, constituída de sala, quarto, cozinha, banheiro e área externa, 23,780 de área de uso comum, tendo como fração ideal de 0,02500 do lote B-4b medindo em sua totalidade 54,55m de frente para a Avenida Irmãos Guinle, 49,30m de fundos confrontando com servidão de acesso, 86,95m pelo lado direito confrontando com Terras Moura Costa & Cia, 110,44m pelo lado esquerdo, confrontando com o lote B-4a, totalizando 4.867,56m2 de área de superfície, situado no Jardim Queimados, em Queimados, RJ.- **PROPRIETÁRIO: JARDIM QUEIMADOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF 41.086.722/0001-98, com sede na Estrada Benvindo de Novaes,1825, sala 309, Recreio dos Bandeirantes - RJ.- **REGISTRO ANTERIOR: AV.1-13110 do Livro 2 em 06/08/2021, referente a abertura de matrícula; AV.2-13110 do Livro 2 em 06/08/2021, referente a Ex Officio R.3-13110 do Livro 2 em 12/11/2021, referente a Incorporação; Averbações de Construção sob o nº AV.4 a AV.43-13110 do Livro 2 em 02/12/2021, com a apresentação do habite-se nº 026/2021, processo nº 3401/2020/10 expedido pela PMQ em 22/11/2021 e R.44-13110 do Livro 2 em 02/12/2021 referente a Instituição de Condomínio, deste Cartório, tudo neste R.I.- Queimados, 02 de dezembro de 2021. Eu Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta, digitei. E eu Mauro Cesar de Carvalho, Substituto da Interventora do Registro, subscrevo e assino.**

*Mauro César de Carvalho*  
Substituto - Matr. 94/559  
Cartório 3º Ofício - Queimados - RJ

**AV.1/MATRÍCULA. 13173 PROTOCOLO: 12426 ABERTURA DE MATRICULA.**

Procede-se a presente averbação para constar que, face o cancelamento da matrícula 13110, a presente matrícula fora aberta em atenção ao princípio da unitariedade da matrícula, previsto nos artigos 176, parágrafo 1º, I, e 235, parágrafo 1º, ambos da lei 6.015/73, c/c com o artigo 464, inciso III, da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro-Parte Extrajudicial. Emol.: R\$ 55,05; FETJ R\$ 11,01; FUNPERJ R\$ 2,75; FUNDPERJ R\$ 2,01; FUNARPEN R\$ 2,20; LEI 6370/12 R\$ 1,10; ISS R\$ 2,80 - Total R\$ 77,66. O referido é verdade e dou fé.- Queimados, 02 de dezembro de 2021. Eu Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta, digitei e Eu Mauro Cesar de Carvalho, Substituto da Interventora do Registro, subscrevo e assino.

SELO ELETRONICO:EDUP 88774 SOG

*Mauro César de Carvalho*  
Substituto - Matr. 94/559  
Cartório 3º Ofício - Queimados - RJ

**R.2/MATRÍCULA: 13173 COMPRA E VENDA (PROTOCOLO Nº 12757 em 18/04/2022).**

Nos termos do contrato de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS/Programa Casa Verde e Amarela, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64 e Lei 11.977/09, datado de 10 de março de 2022 de nº 8.444.2658974-3, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **DIONES VENTURA DO NASCIMENTO**, nacionalidade brasileira, solteiro, estoquista, nascido em 09/05/1989, portador da carteira de identidade do DETRAN/RJ nº 247855729 expedida em 18/09/2019, inscrito no CPF sob o nº 140.376.057-83, residente e domiciliado na rua Iranize

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TBRJZ-49FZD-8GBTCP-F5NHA>

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

Todos os Registros de Imóveis  
em  
ri digital



Valide aqui  
este documento

CNM: 090662.2.0013173-55

ernandes 1 snº lt.13, Engenheiro Pedreira, Japeri-RJ, por compra feita a **JARDIM QUEIMADOS PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.086.722/0001-98, com sede na Est. Benvindo de Novaes, 1825, sala 309, Recreio dos Bandeirantes-RJ, com seus atos constitutivos arquivados na JUCERJ, registrada sob NIRE nº 332.1127626-7, representada na conformidade da clausula quinta de seu Contrato Social registrado na JUCERJ sob o nº 332.1127626-7, em sessão de 07/07/2021, pelo sócio **RENARI CONSTRUÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ 15.374.781/0001-51, situada na rua João Ferreira Pinto 260 loja, Posse, Nova Iguaçu, Rio de Janeiro/RJ, com seus atos constitutivos arquivados na JUCERJ, representada na conformidade da clausula Sexta do contrato social registrado na JUCERJ sob o NIRE nº 332.092291-5, em sessão de 17/07/2020, representada pelo sócio **Miguel de Jesus Correa de Mello Miranda**, nacionalidade brasileira, viúvo, empresário, nascido em 15/06/1949, portador da CNH/DETRAN/RJ nº 00004988960 em 17/09/2018, inscrito no CPF sob o nº 126.972.577-72, residente e domiciliado a Av. das Américas 13697/305, Recreio dos Bandeirantes-RJ, pelo valor de R\$ 130.000,00; sendo utilizado o valor de R\$ 2.043,67 através de recursos próprios; R\$ 26.026,09 através de Desconto/subsidio concedido pelo FGTS/União; R\$ 1.497,64 através de recursos da conta vinculada do FGTS e R\$ 100.432,60 através de recursos do financiamento concedido pela CAIXA, com todas as cláusulas e condições do título, do qual uma via fica arquivada. Foram apresentados e arquivados, os documentos pertinentes à consecução desse registro. Foi apresentado isenção do ITBI através do Processo nº 20519/2022/32, conforme art. 220 inciso I do CTMQ, c/c a Lei nº 10.188 art.1º de 12/02/2001, inscrita na PMQ sob o nº 0103850. Fica arquivado neste serviço a consulta procedida junto a C.G.J número 02321.22.04.20.10.358 em 20/04/2022, referente a indisponibilidade dos bens e consulta procedida 20/04/2022 com código HASH 7aac.430c.c855.db95.61a9.a556.91e8.beld.463e.917c.Emol.:R\$ 974,06; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 4% FUNARPEN R\$ 0,00; 2% PCCMV R\$ 18,64; 5% ISS R\$ 48,70; Total R\$ 1.041,40. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 20 de abril de 2022. Eu, *Maria Regina*, Maria Regina da Conceição Maia Ferreira, Substituta, digitei. E eu, *José Sergio*, José Sergio Antunes da Silva, Oficial do Registro, subscrevo e assino.

SELO ELETRONICO:EDZQ 26583 WBX

*José Sérgio A. da Silva*

Tabellação  
Matr.: 9009

**R.3/MATRICULA: 13173 PROTOCOLO 12757 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** Nos termos do instrumento particular indicado no R.2, o imóvel constante da matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 22 e seguinte da Lei 9.514/97, e transferido sua propriedade resolúvel ao fiduciário **CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF**, instituição financeira com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por **MARCELO SOUZA DA CRUZ**, nacionalidade brasileira, casado, nascido em 04/10/1973, economiário, portador da carteira de identidade do DETRAN/RJ nº 099651374 expedida em 10/03/2008, inscrito no CPF/MF sob o nº 014.831.607-77, conforme procuração lavrada às folhas 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, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido ao devedor **DIONES VENTURA DO NASCIMENTO**, já qualificado no R.2, pelo valor de R\$ 100.432,60; Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e/ou ITBI): Não se aplica; Valor total da dívida (Financiamento) R\$ 100.432,60. Valor

Continua na próxima ficha...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TBRJZ-49FZD-8GBTCP-F5NHA>

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.





Valide aqui  
este documento

**MATRÍCULA**

13173

**-FICHA-**

2

CNM: 090662.2.0013173-55  
**CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA**

**QUEIMADOS -RJ**  
**REGISTRO GERAL**

**CNPJ - Nº 30.718.381/0001-00**

da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão R\$ 161.000,00. Prazo Total: 360 meses; **Taxa de juros:** Nominal % (a.a) - Taxa de juros balcão: 4.5000 - Efetiva 4.5939 - Taxa de juros reduzida: Nominal Não se aplica - efetiva Não se aplica - **Encargos Mensal Inicial** - Prestação (a+j) - Taxa de juros balcão R\$ 508,87 - Taxa de juros reduzida: Não se aplica - Prêmios de Seguros: Taxa de juros balcão R\$ 22,64 - Taxa de juros reduzida Não se aplica - Tarifa de Administração de contrato mensal-TA: Taxa de juros balcão R\$ 0,00 - Taxa de juros reduzida: Não se aplica - Total: Taxa de juros balcão R\$ 531,51 - Taxa de juros reduzida Não se aplica - **Vencimento do Primeiro Encargo Mensal** 10/04/2022 - Reajuste dos encargos: De acordo com o item 4. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto, e o credor fiduciário possuidor indireto. Para efeitos do artigo 24, inciso VI, da citada lei 9.514/97 foi indicado o valor de R\$ 161.000,00. Emol.: R\$ 932,46; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 4% FUNARPEN R\$ 0,00; 2% PMCMV R\$ 18,64; 5% ISS R\$ 46,62; Total R\$ 997,72. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 20 de abril de 2022. Eu, *[assinatura]*, Maria Regina da Conceição Maia Ferreira, Substituta, digitei. E eu, *[assinatura]*, José Sergio Antunes da Silva, Oficial do Registro, subscrevo e assino.

*José Sérgio A. da Silva*  
Tabellão  
Matr.: 90009

**SELO ELETRÔNICO: EDZQ 26584 WCF**

**AV.4/MATRÍCULA: 13173 - PROTOCOLO 16190 - PURGA DE MORA.** Nos termos do requerimento datado de 26/08/2025 apresentado pela Caixa Econômica Federal - CEF, com ofício de nº 621757/2025, do Registro Imobiliário referente ao instrumento particular de compra e venda, mútuo com obrigações e Alienação Fiduciária nº 844442658974-3, firmado em 10/03/2022, garantida por alienação fiduciária o imóvel situado na Av. Irmãos Guinle, nº 2343, Lt B-4b, cs 02, Jardim Queima, Queimados, RJ, objeto da presente matrícula, no qual foi solicitado a expedição de Intimação para fins de cumprimento de obrigações contratuais vencidas e não pagas, posicionados em 26/08/2025, correspondente ao valor de R\$ 2.953,74, ficando o mutuário DIONES VENTURA DO NASCIMENTO, ciente que deveria comparecer ao registro imobiliário no prazo improrrogável de 45 dias da intimação e que o não cumprimento da referida obrigação no prazo estipulado acarretaria a consolidação da propriedade do imóvel em favor da credora fiduciária, Caixa Econômica Federal - CEF, nos termos do art. 26 § 7 da Lei. 9.514/97. Foi encaminhada ao Registro de Títulos e Documentos deste município a solicitação de intimação em 28/08/2025, realizada as diligências em 29/08/2025, 02/09/2025 e 05/09/2025, sendo ausentes, com nº de protocolo 17413, tendo transcorrido in albis, o prazo para purgação de mora. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 03 de dezembro de 2025. Suellen dos Santos Lira, Escrevente Matr. 94/23251 da CGJ/RJ e José Sergio Antunes da Silva, oficial do Registro, Matr. 90/09 da CGJ/RJ.

**SELO ELETRÔNICO: EEZU 06955 TUD**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TBRJZ-49FZD-8GBTCP-F5NHA>

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.

ridigital



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TBRJZ-49FZD-8GBTCP-F5NHA>

**AV.5/MATRÍCULA: 13173 - PROTOCOLO: 16593 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.** Nos termos do ofício de nº 6217575/2025, emitido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, assinado por seu representante legal MILTON FONTANA, brasileiro, casado, economiário, portador da carteira de identidade RG nº 1.616.101-7-SSP/SC e inscrito no CPF/MF sob nº 575.672.049-91, com endereço profissional em Rua Nossa Senhora de Lourdes, 111 - 4º Andar, Agrônômica, Florianópolis/SC, na qualidade de Gerente de Centralizadora, nos termos do Substabelecimento de procuração lavrado no 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos Brasília - Distrito Federal, no livro 3623-P, folha 200 em 17/04/2025, instruído pelo contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844442658974-3 firmado em 10/03/2022, registrado no R.3 referente ao imóvel objeto da presente matrícula com base no art. 26 § 7º da Lei 9.514/97, face ao decurso do prazo legal sem purgação de mora, procede-se a presente averbação para constar a consolidação da propriedade em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, no valor de R\$ 170.495,60 apresentando para tanto o recolhimento do ITBI à PMQ através da guia nº 49128805 no valor de R\$ 3.424,75, tendo como valor declarado/apurado R\$ 170.495,60, com inscrição na PMQ sob o nº 00011472000008000001 (Inscrição Anterior: 0103850). O referido é verdade e dou fé. Queimados, 02 de março de 2026. Suellen dos Santos Lira Araujo, Escrevente, Matrícula 94/23251 da CGJ/RJ e José Sergio Antunes da Silva, Oficial do Registro, Matrícula 90/09 da CGJ/RJ.  
**SELO ELETRÔNICO: EEZC 78864 FHS**

**AV.6/MATRÍCULA: 13173 - PROTOCOLO: 16593 CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Procede-se a presente averbação, em virtude do resultado da intimação e da consolidação de propriedade em nome de **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, averbado sob os nº AV.4 e AV.5 da presente matrícula, **PARA CONSTAR O CANCELAMENTO E A BAIXA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, constante do R.3, que gravava o imóvel objeto da presente matrícula, ficando, portanto, cancelada e considerada inexistente para todos os fins de direito e livre do ônus que o gravava. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 02 de março de 2026. Suellen dos Santos Lira Araujo, Escrevente, Matrícula 94/23251 da CGJ/RJ e José Sergio Antunes da Silva, Oficial do Registro, Matrícula 90/09 da CGJ/RJ.  
**SELO ELETRÔNICO: EEZC 78865 PWP**

Continua no verso...



Valide aqui  
este documento

### CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente fotocópia e reprodução autêntica da ficha a que se refere extraída nos termos art.19 § 1º da Lei n.º 6015 de 1973, dela constando todos os eventuais ônus ou gravames que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias ou indisponibilidades que tenham por objeto o imóvel em referência até a presente data.

Queimados, 02 de Março de 2026

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de  
Justiça  
Selo de Fiscalização  
Eletrônico

**EEZC 78866 VFR**



Consulte a validade do selo  
em:

<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

ASSINADO ELETRÔNICAMENTE POR JOSÉ SERGIO ANTUNES DA SILVA,  
MATRÍCULA 90/09 - OFICIAL DO REGISTRO.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TBRJZ-49FZD-8GBTCP-F5NHA>