



Valide aqui
este documento

CNM: 090662.2.0013521-78

MATRÍCULA

13521

-FICHA-

1

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA

QUEIMADOS -RJ

REGISTRO GERAL

CNPJ - Nº 30.718.381/0001-00

IMÓVEL: Prédio residencial nº 2345 casa 48, com 36,30m2 de área construída, da Avenida Irmãos Guinle, constituída de sala, quarto, cozinha, banheiro e área externa, 17,78 de área de uso comum, tendo como fração ideal de 0,016667, com HABITE-SE nº 031/2022, edificada no Lote B-4a, com 56,52m de frente para a avenida Irmãos Guinle, 51,10m de fundos confrontando com a servidão de acesso, 110,44m pelo lado direito, confrontando com o lote b-4b e 134,74m pelo lado esquerdo, confrontando com o lote A de propriedade de Clovis Barbeta ou sucessores, totalizando 6.262,92m2 de área de superfície, situado no Jardim Queimados, em Queimados-RJ.

PROPRIETÁRIO: JARDIM QUEIMADOS PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/ME 41.086.722/0001-98, com sede em Estrada Benvindo de Novaes, 1825, sala 309, Recreio dos Bandeirantes, RJ. **REGISTRO**

ANTERIOR: R-34 da Matrícula 13109 deste Cartório. Queimados, 29 de novembro de 2022. Eu Gisele Rocha Fernandes, Substituta, Matrícula 94/17737, digitei. Eu José Sergio Antunes da Silva, Matrícula 90/09, oficial do registro, subscrevo e assino.

José Sérgio A. da Silva

Tabelião
Matr: 90/09

AV-1/MATRÍCULA. 13521 ABERTURA DE MATRÍCULA. Proceder-se a presente averbação para fazer constar que o imóvel objeto da presente matrícula é oriundo da Instituição de Condomínio registrada sob o nº R-34 em 27/05/2022. Emol.: R\$ 121,57; LEI 3217/99 R\$ 24,31; LEI 6370/12 R\$ 2,43; FUNPERJ R\$ 6,07; FUNDPERJ R\$ 6,07; FUNARPEN R\$ 4,86; ISS R\$ 6,07; Total R\$ 171,38. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 29 de novembro de 2022. Eu Gisele Rocha Fernandes, Substituta, Matrícula 94/17737, digitei. Eu José Sergio Antunes da Silva, Matrícula 90/09, oficial do registro, subscrevo e assino.

SELO ELETRÔNICO:EEHN 37421 NHW

José Sérgio A. da Silva

Tabelião
Matr: 90/09

R.2/MATRÍCULA: 13521 PROTOCOLO Nº 13651 COMPRA E VENDA. Nos termos do contrato de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia - Carta de Crédito Individual - CCEGTS/Programa Casa Verde e Amarela, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64 e Lei 11.977/09, datado de 05 de janeiro de 2023 de nº 8.4444.2856642-2, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **SERGIO LUIZ GOMES DA ROCHA JUNIOR**, nacionalidade brasileira, nascido em 23/09/1988, agente administrativo, filho de Rita de Cassia Barbosa da Silva e Sergio Luiz Gomes da Rocha, email:moisesluiz086@gmail.com, portador de Carteira de Identidade nº 23.300.929-9, expedida por DETRAN/RJ em 18/07/2005 e do CPF 133.448.277-23, solteiro, residente e domiciliado em Est. Lazareto, 1059, Ca 2, Centro, em Queimados/RJ, por compra feita a **JARDIM QUEIMADOS PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ 41.086.722/0001-98, situada em Avenida Irmãos Guinle, S/N Lote B-4, Belmonte, em Queimados-RJ, com seus atos constitutivos arquivados na JUCERJA, registrada sob NIRE nº 33.2.1127626-7, representada na conformidade da cláusula SÉTIMA de seu Contrato Social registrado na JUCERJA sob nº 33.2.1127626-7, em sessão de 17/02/2022, pelo(s) sócio(s) **RENARI CONSTRUÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ 15.374.781/0001-51, situada em Rua João Ferreira Pinto, 260-loja, Posse, em Nova Iguaçu-RJ, com seus atos constitutivos arquivados na JUCERJA, registrada sob NIRE nº 332.092291-5,
Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MSZME-L9YR8-WG835-8A9NB>

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

Todos os Registros de Imóveis

ridigital



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MSZME-L9YR8-WG835-8A9NB>

CNM: 090662.2.0013521-78

representada na conformidade da cláusula SEXTA de seu Contrato oficial registrado na JUCERJA sob nº NIRE nº 332.092291-5, em sessão de 17/07/2020, Representada pelo(s) sócio(s): Miguel de Jesus Correa de Mello Miranda, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 15/06/1949, empresário, portador(a) de CNH nº 00004988960, expedida por DETRAN/RJ em 17/09/2018 e do CPF 126.972.577-72, e-mail:miranda-miguel@uol.com.br, viúvo, residente e domiciliado(a) em Estrada Benvindo de Novaes, 1825-sala 309, Recreio dos Bandeirantes, em Rio de Janeiro-RJ, pelo preço de R\$ 138.000,00; sendo utilizado o valor de R\$ 0,00 através de recursos próprios; R\$ 30.162,00 através de desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União e R\$ 107.838,00 através de recursos do financiamento concedido pelo BANCO, 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 Certidão de Isenção do ITBI através do processo nº 20340/2023/32, assinado por Patricia Abdon Baldez Rufino-Diretora do DAT-Mat.3318/91, conforme art.220 inciso I do CTMO, estando este imóvel inscrito na PMQ sob o nº 0107709. Fica arquivado neste serviço a consulta procedida junto a C.G.J número 02321.23.02.15.08.021 em 15/02/2023, referente a indisponibilidade dos bens e a consulta procedida pela Central Nacional de Indisponibilidade de bens em 15/02/2023 com código HASH 0042.f088.ad5f.786b.5598.4a2f.6e46.4399.d903.2938. -O referido é verdade e dou fé. Queimados, 13 de março de 2023. Maria Regina da Conceição Maia Ferreira, Substituta-Mat.94/5592 do CGJ-RJ. Jose Sergio Antunes da Silva, Oficial do Registro-Mat. 90/09 do CGJ-RJ. SELO ELETRONICO:EDZQ 27327 YBQ

R.3/MATRICULA: 13521 PROTOCOLO 13651 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 ECONÔMICA FEDERAL**, 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, representada por **JEFFERSON CRUZ DE OLIVEIRA**, nacionalidade brasileira, casado, economiário, portador(a) da carteira de identidade 3900555990, expedida por DETRAN/RJ em 13/05/2021 e do CPF 100.199.257-19, conforme substabelecida pela procuração lavrada as folhas 081/087, do livro 210, ato 033, em 15/07/2022, no 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias-RJ, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido ao devedor **SERGIO LUIZ GOMES DA ROCHA JUNIOR**, já qualificado no R.2, pelo valor de R\$ 107.838,00; Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e/ou ITBI): Não se aplica; Valor total da dívida (Financiamento) R\$ 107.838,00. Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 159.000,00. Prazo Total: 360 meses; Amortização (meses): 360; Taxa de juros Sem desconto Nominal%(a.a) 7,6600 - Efetiva%(a.a) 7,9347 - Nominal %(a.m) 0,6364 - Efetiva %(a.m) 0,6383 - Com desconto: Nominal %(a.a) 5,0000 - Efetiva %(a.a) 5,1161 - Nominal %(a.m) 0,4159 - Efetiva %(a.m) 0,4167 - Com redutor de 0,5%: Nominal %(a.a) 4,5000 - Efetiva %(a.a) 4,5940 - Nominal %(a.m) 0,3743 - Efetiva %(a.m) 0,3750 - Taxa Contratada: Nominal %(a.a) 4,5000 - Efetiva %(a.a) 4,5939 - Nominal %(a.m) 0,3743 - Efetiva %(a.m) 0,3750 - Encargo Mensal inicial (Parcela)/Taxa Contratada: Prestação (a+j): R\$ 546,39 - Prêmios de Seguros MIP e

Continua na próxima ficha...

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MSZME-L9YR8-WG835-8A9NB>

MATRÍCULA
13521

-FICHA-
2

CNM: 090662.2.0013521-78
CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA
QUEIMADOS -RJ
REGISTRO GERAL
CNPJ - Nº 30.718.381/0001-00

DFI: R\$ 23,32 - Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA R\$ 0,00 - Total R\$ 569,71 - **Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 10/02/2023 - 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\$ 159.000,00.** - O referido é verdade e dou fé. Queimados, 13 de março de 2023. Maria Regina da Conceição Maia Ferreira, Substituta-Mat.94/5592 do CGJ-RJ. José Sergio Antunes da Silva, Oficial do Registro-Mat.90/09 do CGJ-RJ.
SELO ELETRONICO:EDZQ 27328 HHM

AV.4/ MATRÍCULA: 13521 - PROTOCOLO: 15449 - PURGA DE MORA. Nos termos do requerimento datado de 25/11/2024 apresentado pela Caixa Econômica Federal - CEF, com ofício de nº 544306/2024, do Registro Imobiliário referente ao instrumento particular de compra e venda, mútuo com obrigações e Alienação Fiduciária nº 844442856642-2 firmado em 05/01/2023, garantida por alienação fiduciária o imóvel situado na Av Irmãos Guinle, NR 2345, Lot B-4ª CS 48, Belmonte, 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 25/11/2024, correspondente ao valor de R\$ 2.570,61, ficando o mutuário SERGIO LUIZ GOMES DA ROCHA JUNIOR, ciente que deveria comparecer ao registro imobiliário no prazo improrrogável de 15 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 27/11/2024, realizadas as diligências em 02/12/2024, 03/12/2024 e 04/12/2024 e todas sendo ausentes, com nº de protocolo 17209, tendo transcorrido in albis, o prazo para purgação de mora. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 10 de fevereiro de 2025. Suellen dos Santos Lira Araujo, Escrevente Mat. 94/23251 da CGJ/RJ e José Sergio Antunes da Silva, oficial do Registro, Mat. 90/09 da CGJ/RJ.
SELO ELETRÔNICO: EEUB 29230 NXX

AV.5/MATRÍCULA: 13521 - PROTOCOLO: 15859 CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Nos termos do ofício de nº 544306/2025, 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 DANIELE FYDRYSZEWSKI VILASFAM, brasileira, casada, economiária, portadora da carteira de identidade RG nº 1.616.101-7-SSP/SC e inscrita no CPF/MF sob nº 986.180.590-72, instruído pelo contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia, nº 844442856642-2 firmado em 05/01/2023, registrado no R.3 referente ao imóvel objeto da presente matrícula com base no art.

Continua no verso...

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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/MSZME-L9YR8-WG835-8A9NB>

CNM: 090662.2.0013521-78

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\$ 163.531,32 (cento e sessenta e três mil e quinhentos e trinta e um reais e trinta e dois centavos), apresentando para tanto o recolhimento do ITBI à PMQ através da guia nº 48304955, no valor de R\$ 3.284,70, tendo como valor declarado e base de cálculo R\$ 163.531,32, com inscrição na PMQ sob o nº 0107709. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 26 de maio de 2025. 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: EEVX 81150 IKT

AV.6/MATRÍCULA: 13521 - PROTOCOLO: 15859 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, 26 de maio de 2025. 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: EEVX 81151 KSD

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, 26 de Maio de 2025

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

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de
Justiça
Selo de Fiscalização
Eletrônico
EEVX 81152 WIN



Consulte a validade do selo em:

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