



Valide aqui este documento

CNM: 090662.2.0013525-66

**MATRÍCULA**

13525

**-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 52, 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 Barbetta 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/MF 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, digital. Eu José Sergio Antunes da Silva, Matrícula 90/09, oficial do registro, subscrevo e assino.

*José Sergio A. da Silva*  
Tabelião  
Matr. 90/09

**AV-1/MATRÍCULA. 13525 ABERTURA DE MATRÍCULA.** Procedese 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, digital. Eu José Sergio Antunes da Silva, Matrícula 90/09, oficial do registro, subscrevo e assino.

*José Sergio A. da Silva*  
Tabelião  
Matr. 90/09

**SELO ELETRÔNICO:EEHN 37425 TSN**

**R.2/MATRÍCULA: 13525 PROTOCOLO Nº 13859 COMPRA E VENDA.** 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 03 de abril de 2023 de nº 8.4444.2933659-5, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **LUCAS GABRIEL QUARESMA DE JESUS**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 15/09/2000, auxiliar de escritório e assemelhados, filho de Patricia de Oliveira Quaresma Jesus e Carlos Henrique de Jesus, e-mail: gabriellucas8854@gmail.com, portador(a) de Carteira de Identidade nº 294927074, expedida por DETRAN/RJ em 17/09/2018 e do CPF 166.608.997-40, solteiro(a), residente e domiciliado(a) em R Alencar Vinhais, 0, Lote 6 Quadra 11, Do Carmo, 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

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6VM33-8Z9SP-LBA82-54SRF>

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6VM33-8Z9SP-LBA82-54SRF>

constitutivos arquivados na JUCERJA, registrada sob NIRE nº 32.092291-5, representada na conformidade da cláusula SEXTA de seu Contrato Social registrado na JUCERJA sob nº NIRE nº 32.092291-5, 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\$ 144.000,00;** 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\$ 113.838,00 através 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. O ITBI foi recolhido à PMQ pela guia nº 0044106687 em 03/05/2023 no valor de R\$ 1.185,32, conforme certidão de quitação datada de 10/05/2023, processo nº 21237/2023/32, estando este imóvel inscrito na PMQ sob o nº 0107713. Fica arquivado neste serviço a consulta procedida junto a C.G.J número 02321.23.05.04.23.543 em 04/05/2023, referente a indisponibilidade dos bens e a consulta negativa de indisponibilidade de bens com código HASH b704. 8add. a4f4. 4614. 9762. b78b. e874. c064. ab78. 420a feita em 04/05/2023 ao Banco de Dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, todas em nome do vendedor -O referido é verdade e dou fé. Queimados, 12 de maio 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:EEJO 72995 WHK

**R.3/MATRICULA: 13525 PROTOCOLO 13859 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 Marcelo Souza da Cruz, Brasileiro, Casado, Gerente de Carteira-PE, nascido em 04/10/1973, Economista, portador(a) da carteira de identidade 099651374, expedida por DETRAN/RJ em 10/03/2008 e do CPF 014.831.607-77, conforme substabelecimento lavrado às Folhas 197/199, do Livro 4426, Ato 81-Traslado, em 03/08/2022, no 15º Cartório do Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro/RJ, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido a devedora **LUCAS GABRIEL QUARESMA DE JESUS**, já qualificado no R.2, pelo valor de R\$ 113.838,00: **Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e/ou ITBI): Não se aplica; Valor total da dívida (Financiamento) R\$ 113.838,00. Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 144.000,00. 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) Não se aplica - Efetiva % (a.a) Não se aplica - Nominal % (a.m) Não se aplica - Efetiva % (a.m) Não se aplica - Taxa**

Continua na próxima ficha...



Valide aqui  
este documento

**MATRÍCULA**

13525

**-FICHA-**

2

CNM: 090662.2.0013525-66  
**CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA**

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

**CNPJ - Nº 30.718.381/0001-00**

**Contratada: Nominal % (a.a) 5.0000 - Efetiva % (a.a) 5.1161 - Nominal % (a.m) 0.4159 - Efetiva % (a.m) 0.4167 - Encargo Mensal inicial (Parcela)/Taxa Contratada: Prestação (a+j): R\$ 611,10 - Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 19,92 - Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA R\$ 0,00 - Total R\$ 631,02 - Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 05/05/2023 - 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\$ 144.000,00. -O referido é verdade e dou fé. Queimados, 12 de maio de 2023. Maria Regina da Conceição Maia Ferreira, Substituta-Mat.94/5592 do CGJ-RJ. José Sérgio Antunes da Silva, Oficial do Registro-Mat.90/09 do CGJ-RJ.**  
**SELO ELETRONICO:EEJO 72996 MPW**

**AV.4/MATRÍCULA: 13525 - PROTOCOLO: 14967 - PURGA DE MORA.** Nos termos do requerimento datado de 04/07/2024 apresentado pela Caixa Econômica Federal - CEF, com ofício de nº 497880/2024, do Registro Imobiliário referente ao instrumento particular de compra e venda, mútuo com obrigações e Alienação Fiduciária nº 844442933659-5 firmado em 03/04/2023, garantida por alienação fiduciária o imóvel situado na AV Irmaos Guinle NR 2345 LOTE B-4A CS 52 Belmonte Queimados, 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 04/07/2024, correspondente ao valor de R\$ 7.063,07, ficando o mutuário LUCAS GABRIEL QUAREMA DE JESUS, 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 04/07/2024, realizada as diligências em 23/09/2024 e 24/09/2024 sendo negativas, e em 24/09/2024 positiva, com nº de protocolo 17123, tendo transcorrido in albis, o prazo para purgação de mora. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 30 de outubro de 2024. Suellen dos Santos Lira, Escrevente Mat. 94/23251 da CGJ/RJ e José Sérgio Antunes da Silva, oficial do Registro, Mat. 90/09 da CGJ/RJ.  
**SELO ELETRÔNICO: EESE 72780 VZF**

**AV.5/MATRÍCULA: 13525 - PROTOCOLO: 15957 CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.** Nos termos do ofício de nº 497880/2024, 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, instruído pelo contrato de

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6VM33-8Z9SP-LBA82-54SRF>

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

Todos os Registros de Imóveis

ridigital



ONR



Valide aqui  
este documento

CNM: 090662.2.0013525-66

financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia, nº 44442933659-5 firmado em 03/05/2023, 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\$ 146.826,66 (cento e quarenta e seis mil e oitocentos e vinte e seis reais e sessenta e seis centavos), apresentando para tanto o recolhimento do ITBI à PMQ através da guia nº 48325555 no valor de R\$ 2.950,60, tendo como valor declarado e base de cálculo R\$ 146.826,66, com inscrição na PMQ sob o nº 0107713. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 10 de junho 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 81241 VQS**

**AV.6/MATRÍCULA: 13525 - PROTOCOLO: 15957 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, 10 de junho 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 81242 SGG**

### 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, 10 de Junho 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 81243 SZS**



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/6VM33-8Z9SP-LBA82-54SRF>