

Cartório do 2º Ofício de Mesquita-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Douglas Oliveira Fontes

OFICIAL

RUA PREFEITO JOSÉ MONTES PAIXÃO Nº 1667, CENTRO, Mesquita / RJ

E-mail: cartorio2oficiomesquita@hotmail.com.br

Telefone: (21)2797-3360

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 24565 / CNM: 154302.2.0024565-19 / Recibo: 42916 / Data da Certidão: 27/10/2025.

Certifico que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 24565 extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6015/73 dela constando todos os ônus, condições ou quaisquer outros atos referentes ao imóvel matriculado. O Referido é Verdade e Dou Fé. Mesquita, 27 de outubro de 2025. Eu, Ágatha Cerqueira Dias, Substituta/Matrícula 94/19905, o subscrevo e assino.

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 108,60 x 1 = 108,60.

Emolumentos: R\$ 108,60 | Fetj: R\$ 21,72 | Fundperj: R\$ 5,43 | Funperj: R\$ 5,43 | Funarpen: R\$ 6,51 | Pmcmv: R\$ 2,17.

Iss: R\$ 5,43 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 158,16.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EDFG 54898 QCB

Consulte a validade do selo em:

www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Cartório do 2º Ofício de Mesquita-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Douglas Oliveira Fontes

OFICIAL

RUA PREFEITO JOSÉ MONTES PAIXÃO Nº 1667, CENTRO, Mesquita / RJ

E-mail: cartorio2oficiomesquita@hotmail.com.br

Telefone: (21)2797-3360

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 24565 / CNM: 154302.2.0024565-19 / Recibo: 42916 / Data da Certidão: 27/10/2025.

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE MESQUITA
RUA PREFEITO JOSÉ MONTES PADÃO Nº 1667 - MESQUITA - RJ
Telefone: 2127973360

Registro de Imóveis
DOUGLAS OLIVEIRA FONTES
OFICIAL

FICHA

Matrícula

24565

Livro

2

Data de Abertura

27/10/2025

CNM

154302.2.0024565-19

Prédio nº 581, Casa 01, do tipo residencial, com acesso por uma servidão de nº 581, da Rua Aurora, perfazendo a fração ideal de 11,86/100 avos do lote de terreno nº 964-A, da quadra 39, de dois pavimentos, cada um com área total construída de 73,20m², sendo o primeiro composto de sala, cozinha, lavabo e área de serviço; e o segundo composto por dois quartos, banheiro e hall, medindo 10,00m de frente e nos fundos, por 43,70m de extensão de ambos os lados da frente aos fundos, confrontando dos lados e fundos com terrenos de Horácio Lemos & Cia Ltda, ou sucessores, com área de 437,00m², distante 50,00m da esquina formada com a Rua Cordura, situado em Vila Santa Terezinha, Mesquita/RJ, de propriedade de **FERREIRA SANTOS INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA**, com sede na Rua Paulo Macedo, nº 345, Edson Passos, Mesquita/RJ, inscrito no CNPJ nº 48.041.576/0001-23. Havido por título registrado neste Cartório do 2º Ofício de Mesquita/RJ, na matrícula nº 5625. O Referido é Verdade e Dou Fé. Mesquita, 27 de outubro de 2025. Eu, Ágatha Cerqueira Dias, Substituta/Matrícula 94/19905, o subscrevo e assino.

R-01- 24565 - (EDCZ 62373 QIB) - Certifico que fiz nesta data, atendendo ao Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito individual - CCFGTS- Programa Minha Casa Minha Vida, datado de 13 de Outubro de 2023, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380 de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei 5.049 de 29 de junho de 1966, contrato nº 8.4444.3137654-0, pela qual **FERREIRA SANTOS INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA**, acima qualificada, vendeu a **RAFAEL SILVA ARAUJO**, brasileiro, proprietário de estabelecimento comercial, portador da identidade nº 12.964.792-1, expedida pelo DETRAN/RJ em 26/07/2006, inscrito no CPF nº 099.324.207-35, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77 com **JULIANA JULIO GERVAZONI ARAUJO**, brasileira, proprietária de estabelecimento comercial, portadora da identidade nº 21.341.588-8, expedida pelo DETRAN/RJ em 08/01/2013, inscrita no CPF nº 114.850.667-51, residentes e domiciliados em Rua Magno de Carvalho, nº 758, A, Edson Passos, Mesquita/RJ, pelo preço de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), pagos da seguinte forma: R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais) através do Recurso Próprio e o restante de R\$ 192.000,00 (cento e noventa e dois mil reais) através do Financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal-CEF, o imóvel constante desta matrícula. Foi apresentada e arquivada, a guia de ITBI nº 424/2023, emitida em 17/10/2023, paga na Caixa Econômica Federal - CEF em 17/10/2023, no valor de R\$ 1.837,84, inscrição Municipal nº 958351. Foram feitas as consultas no Banco de Indisponibilidade de Bens- BIB nº 0688923102436772 e CNIB Código HASH: 8adc.e812.c39e.c84a.ff10.1432.b1ce.578c.1a46.6b9f . O referido é verdade e dou fé. Mesquita, 01 de novembro de 2023. Eu, Marcelo Lemos de Medeiros, Substituto/Matrícula 94/2684, o subscrevo e assino. (EDCZ 62536 QWJ).

R-02- 24565 - (EDCZ 62373 QIB) - Nos termos do Contrato mencionado acima no R-02, **RAFAEL SILVA ARAUJO** e **JULIANA JULIO GERVAZONI ARAUJO**, acima qualificados, DERAM EM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM FAVOR DA CAIXA ECONOMICA FEDERAL, com sede em Brasília - DF, inscrito no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, para pagamento da dívida no valor de R\$ 192.000,00 (cento e noventa e dois mil reais), pagáveis de acordo com

Cartório do 2º Ofício de Mesquita-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Douglas Oliveira Fontes

OFICIAL

RUA PREFEITO JOSÉ MONTES PAIXÃO Nº 1667, CENTRO, Mesquita / RJ

E-mail: cartorio2oficiomesquita@hotmail.com.br

Telefone: (21)2797-3360

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 24565 / CNM: 154302.2.0024565-19 / Recibo: 42916 / Data da Certidão: 27/10/2025.

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE MESQUITA
RUA PREFEITO JOSÉ MONTES PAIXÃO Nº 1667 - MESQUITA - RJ
Telefone: 2127973360

Registro de Imóveis
DOUGLAS OLIVEIRA FONTES
OFICIAL

FICHA

Matrícula

24565

Livro

2

Data de Abertura

27/10/2025

CNM

154302.2.0024565-19

as condições e cláusulas constantes no aludido contrato, o imóvel objeto da presente matrícula e demais cláusulas. A composição de renda para fins de indenização securitária será de 50% para RAFAEL SILVA ARAUJO e 50% para JULIANA JULIO GERVAZONI ARAUJO. O referido é verdade e dou fé. Mesquita, 01 de novembro de 2023. Eu, Marcelo Lemos de Medeiros, Substituto/Matrícula 94/2684, o subscrevo e assino. (EDCZ 62537 VUJ)

AV-03- 24565 - (EDEF 23001 LJF)- Certifico que fiz nesta data, atendendo ao Ofício nº 559521/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 22/01/2025, em que foi requerido pela credora, a Intimações dos devedores **RAFAEL SILVA ARAUJO** e **JULIANA JULIO GERVAZONI ARAUJO**, para fins de cumprimento das obrigações relativas aos encargos nº 10 a 14, que se encontram vencidas desde 17/09/2024 até 17/01/2025, A notificação sob o protocolo nº 10589, em Nome **RAFAEL SILVA ARAUJO** e **JULIANA JULIO GERVAZONI ARAUJO**, não foi entregue no endereço Rua Magno de Carvalho nº 758, Chatuba, Mesquita/RJ, pois a mesma se encontra em local incerto ou ignorado. a notificação sob os protocolos de nº 10590, em nome **RAFAEL SILVA ARAUJO** e **JULIANA JULIO GERVAZONI ARAUJO**, não foi entregue no endereço Rua Aurora nº 581, casa 01, Edson Passos, Mesquita/RJ, pois a mesma se encontra em local incerto ou ignorado. O referido é verdade e dou fé. Mesquita, 24 de fevereiro de 2025. Eu, MARCELO LEMOS DE MEDEIROS, Substituto/Matrícula 94/2684, o subscrevo e assino. (EDEF 23671 WUV)

Matrícula recebeu nova numeração e foi feito o transporte dos atos válidos e eficazes existentes na matrícula nº **5625, originariamente aberta em 12 de setembro de 2023**, que fica atualizada e saneada nesta data, tudo com base no provimento 143/2023 do Conselho Nacional de Justiça. O referido é verdade e dou fé. Mesquita, **27 de outubro de 2025**. Eu, Ágatha Cerqueira Dias, Substituta/Matrícula 94/19905.

AV-04- 24565 - (EDFG 54459 WJL) - **27 de outubro de 2025** - Certifico que fiz nesta data, atendendo aos Ofícios de nº 559521/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL - datado de 22/01/2025, foi requerido pela credora, a Intimação do devedor **RAFAEL SILVA ARAUJO** e **JULIANA JULIO GERVAZONI**, para os fins de cumprimento das obrigações, referente aos encargos nº 10 a 14, que se encontram vencidas desde 17/09/2024 a 17/01/2025. Tendo sido notificados através deste Cartório, sob protocolo nº 10589, nos dias 28/01/2025, 04/02/2025 e 07/02/2025, não foram encontrados no endereço da Rua Magno de Carvalho, nº 758, Chatuba, Mesquita/RJ e através do protocolo nº 10590, nos dias 28/01/2025, 04/02/2025 e 07/02/2025, não foram encontrados no endereço da Rua Aurora, nº 581, casa 1, Edson Passos, Mesquita/RJ e atendendo aos editais publicados nº 1575/2025, 1576/2025 e 1577/2025, nos dias 21/03/2025, 24/03/2025 e 25/03/2025, o Diário do Registro de Imóveis Eletrônico nos dias 08/05/2024, 09/05/2024 e 10/05/2024, em que foi requerida pela credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, a intimação dos devedores, para os fins de cumprimento das obrigações, relativas aos encargos vencidos e não pago até a presente data. O referido é verdade e dou fé. Mesquita. Eu, Ágatha Cerqueira Dias, Substituta/Matrícula 94/19905. (EDFG 54894 RUG)

Cartório do 2º Ofício de Mesquita-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Douglas Oliveira Fontes

OFICIAL

RUA PREFEITO JOSÉ MONTES PAIXÃO Nº 1667, CENTRO, Mesquita / RJ

E-mail: cartorio2oficiomesquita@hotmail.com.br

Telefone: (21)2797-3360

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 24565 / CNM: 154302.2.0024565-19 / Recibo: 42916 / Data da Certidão: 27/10/2025.

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE MESQUITA
RUA PREFEITO JOSÉ MONTES PAIXÃO Nº 1667 - MESQUITA - RJ
Telefone: 2127973360

Registro de Imóveis
DOUGLAS OLIVEIRA FONTES
OFICIAL

FICHA

Matrícula 24565	Livro 2	Data de Abertura 27/10/2025	CNM 154302.2.0024565-19
---------------------------	-------------------	---------------------------------------	-----------------------------------

AV-05- 24565 - (EDFG 54460 YLU) - **27 de outubro de 2025** - Certifico que, nesta data, atendendo ao requerimento de Consolidação de Propriedade Fiduciária e Cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário - CCI por parte da Caixa Econômica Federal - CEF, datado de 18/09/2025, assinado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, na qualidade de credora fiduciária da dívida relativa ao contrato nº 844443137654, devidamente registrado no R-01 desta matrícula, foi solicitada a consolidação da propriedade do imóvel objeto desta matrícula, nos termos do art. 26, § 7º, da Lei nº 9.514/1997, em razão do inadimplemento da obrigação pelo devedor fiduciário. Em cumprimento ao disposto na legislação vigente, foi realizada a **consolidação da propriedade em nome da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, que passa a figurar como única titular do domínio pleno do imóvel. Declara-se que o valor da consolidação é de R\$ 255.327,14 (duzentos e cinquenta e cinco mil, trezentos e vinte e sete reais e quatorze centavos). Foi apresentada Certidão de Quitação do ITBI datada de 14/10/2025, onde consta a informação de que a guia nº 380, foi paga em 15/09/2025, no valor de R\$ 5.106,54, inscrição municipal nº 958351. O referido é verdade e dou fé. Mesquita. Eu, Ágatha Cerqueira Dias, Substituta/Matrícula 94/19905, o subscrevo e assino. (EDFG 54895 EWF)

AV-06- 24565 - (EDFG 54460 YLU) - **27 de outubro de 2025** - Certifico que fiz nesta data, atendendo ao requerimento de Consolidação de Propriedade Fiduciária e Cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário - CCI, datado de 18/09/2025, devidamente assinado pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, o **cancelamento da ALIENAÇÃO**, que recaía sobre o imóvel objeto desta matrícula, constante do R-02, ficando o imóvel livre do gravame existente. O referido é verdade e dou fé. Mesquita. Eu, Ágatha Cerqueira Dias, Substituta/Matrícula 94/19905, o subscrevo e assino. (EDFG 54896 DCQ)