



Valide aqui
este documento

Tres Rios 01 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Luiz Gustavo Faria de Sousa

Oficial de Registro e Tabelião de Notas

Rua Presidente Vargas, 541 Loja 1, Centro, Tres Rios / RJ

E-mail: cartoriorgi3rioscertidoes@hotmail.com

Telefone: (24)2252-0295

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 17143 / CNM: 090225.2.0017143-52 / Recibo: 60278 / Data da Certidão: 28/11/2025.

CERTIFICO que a presente certidão é a reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do Art. 19, §1º, da Lei 6.015/73. Nela contém a reprodução de seu **INTEIRO TEOR** e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais, situação jurídica, indisponibilidades, ações reais e pessoais reipersecutorias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, bem como as restrições sobre o imóvel prenotados até o dia anterior.

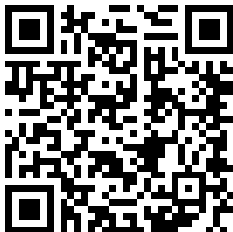
Portanto, atendendo à requerimento da parte interessada, e revendo os arquivos e livros desta Serventia, emito a presente certidão. O referido é verdade e dou fé, **assinada digitalmente por Bruna Moura Reis Gama**, mat. 94/10220, Substituta do Oficial de Registro do 1º Ofício de Justiça de Três Rios - RJ.

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\$ 5,54 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 158,27.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EFAI 54793 GRV

Consulte a validade do selo em:

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YPMK4-BAJMN-3EHLG-QRCKT>



Valide aqui
este documento

Tres Rios 01 of de Justica-RJ
Serviço do Registro de Imóveis

Luiz Gustavo Faria de Sousa
Oficial de Registro e Tabelião de Notas

Rua Presidente Vargas, 541 Loja 1, Centro, Tres Rios / RJ
E-mail: cartoriog3rioscertidoes@hotmail.com
Telefone: (24)2252-0295

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 17143 / CNM: 090225.2.0017143-52 / Recibo: 60278 / Data da Certidão: 28/11/2025.

REGISTRO DE IMÓVEIS 90225.2.0017143-52
REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2 BL.....

Fls.088

MATRÍCULA N.º17.143.....

DATA24 de Junho de 2013.....

IMÓVEL: APARTAMENTO N.º 501 do BLOCO 02, situado na Rua Alif Nasser s/nº, bairro de Vila Isabel, nesta cidade, do empreendimento residencial denominado "RESIDENCIAL DAS ACÁCIAS", composto de 02 (duas) varandas, sala, 02 (dois) quartos, banheiro, cozinha, área de serviços e hall de circulação, com Área Privativa de 52,96m²; Área Uso Comum de 25,19m²; Área total da construção de 78,15m²; tendo a Fração Ideal de 0,00669% e área total do terreno de 5.675,21m² (cinco mil, seiscentos e setenta e cinco metros e vinte e um decímetros quadrados), com as seguintes características e confrontações: partindo do A, no sentido horário, segmento da reta AB=45,93m, confrontando com Nicolau Monteiro Dias, partindo do B segmentos da reta BB1=19,12 e B1C=23,30m, ambos confrontando com Nicolau Monteiro Dias, do ponto C ao D segmento de reta CD=10,07 confrontando com Odair Marinho, do ponto D ao ponto E segmento de reta DE=67,73m, confrontando com área A, do ponto E ao ponto F segmento de reta EF=33,70m. Partindo do ponto F segmentos de reta FG=44,97m, GH=13,35m, HI=9,12m, IJ=9,23m, JK=15,98m e KL=44,28m, todos confrontando com a Rua Alif Nasser, partindo do ponto L segmentos de reta LK1=22,75m, K1K2=20,08m, K2K3=14,07m todos confrontando com a Rua Alif Nasser, e fechando a poligonal segmentos de reta K3K4=10,298, K4K5=2,41m, K5A=27,00m todos confrontando com Nicolau Monteiro Dias, foreiro a Casa de Caridade de Paraíba do Sul. **PROPRIETÁRIO:** SOLA CONSTRUTORA LTDA, empresa com sede na Rua Lincoln de Almeida Peçanha, nº 200, Vila Isabel, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 03.290.263/0001-70. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-BJ, sob o nº 16.772, fls.286, deste Cartório. O referido é verdade e dou fé. Três Rios, 24 de Junho de 2013. Eu, Ana Paula F. Gama Caldas, Substituta do Oficial de Registro, mat. 94/2872, subscrevo, dou fé e assino.

AVERBAÇÃO N.º 01 - 17.143: ABERTURA DE MATRÍCULA - (Prenotação nº 30.352 de 04.06.2013): Nos termos do requerimento datado de 04.06.2013, averbo a Abertura da Presente Matrícula por solicitação da Incorporadora SOLA CONSTRUTORA LTDA, acima qualificada, representada por seu Diretor Presidente Sr. SAURO SOLA, sendo parte integrante do Memorial de Incorporação, estando o mesmo submetido ao Regime de Afetação, ambos registrados na Matrícula nº 16.772. As custas devidas por este ato serão recolhidas nas épocas próprias (Emolumentos=R\$79,76; Pmcmv=R\$ 1,43; Lei 111/06=R\$33,99; Lei 4664/05=R\$3,99; Lei 3217/99=R\$15,95; Funarpen=R\$3,19; Lei 3.761/02=R\$10,86; Total=R\$119,17). Selo nº RUX-56002. Três Rios, 24 de Junho de 2013. Eu, Maria Lúcia Duarte Marinho, Escrevente, Mat. 94/12210, digitei, rubriquei e encerrei o presente ato. Eu Ana Paula F. Gama Caldas, Substituta do Oficial de Registro, Mat. 94/2872, subscrevo, dou fé e assino.

REGISTRO N.º 02 - 17.143 - COMPRA E VENDA (Prenotação nº 30.630 de 27.08.2013): Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e outras Obrigações - Apolo à Produção - Programa Carta de Crédito FGTS e Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recurso FGTS Pessoa Física - Recurso FGTS - com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Comprador e Devedor/Fiduciante, datado de 12 de agosto de 2013, contrato nº 855552706250, firmado pelas partes adiante mencionadas, o imóvel objeto da presente matrícula foi **ADQUIRIDO** por **TIAGO ALVES RAPOZO**, brasileiro, solteiro, auxiliar de escritório, portador da CI nº 213569650/SSP-RJ em 13/03/2003 e do CPF nº 110.961.407-13, residente e domiciliado na Rua Belarmino Ferreira Lopes 278 bl/ E aptº 404, Pura, em Três Rios RJ, **VENDEDORA / INTERVENIENTE CONSTRUTORA INCORPORADORA/FIADORA** Sola Construtora Ltda., acima qualificada. O valor da aquisição da Unidade Habitacional equivale a R\$ 99.500,00 (noventa e nove mil e quinhentos reais), que será pago da seguinte: Recursos Próprios = R\$ 4.209,00 (quatro mil, duzentos e nove reais); Utilização do Saldo da Conta Vinculada do FGTS = R\$ 1.440,00 (hum mil, quatrocentos e quarenta reais); Desconto concedido pelo FGTS = R\$ 4.391,00 (quatro mil, trezentos e um reais); Financiamento concedido pela **CREDOREDORA FIDUCIÁRIA** = R\$ 89.550,00 (oitenta e nove mil, quinhentos e cinquenta reais); **Valor da Compra e Venda do Terreno** = R\$ 4.745,89 (quatro mil, setecentos e quarenta e cinco reais e cinco centavos), que será pago em conformidade com o disposto neste instrumento. Foram apresentados e ficam arquivados neste cartório: Guia de ITBI código 2023917900 e Laudêmio Série - D, recibo nº 001432 e consulta de indisponibilidade nº 0179313062938084 emitida em 29.08.2013. As custas devidas por este ato serão recolhidas nas épocas próprias (Emolumentos=R\$ 845,39; Pmcmv=R\$ 16,20; Lei 111/06=R\$42,27; Lei 4664/05=R\$42,27; Lei 3217/99=R\$169,08; Funarpen=R\$33,82; Lei 3.761/02=R\$10,86; Total=R\$1.159,89). Selo nº RVF 11946. Três Rios, 25 de Setembro de 2013. Eu, Maria Lúcia Duarte Marinho, Escrevente, Mat. 94/12210 digitei, rubriquei e encerrei o presente ato. Eu, Ana Paula F. Gama Caldas, Oficial de Registro, Mat. 90/237, subscrevo, dou fé e assino.

REGISTRO N.º 03 - 17.143 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 30.630 de 27.08.2013): Nos termos do Contrato por Instrumento Particular mencionado no R-02, registro que o imóvel objeto da presente matrícula fica gravado com a **Clausula de Alienação Fiduciária**, firmado pelo Devedor Fiduciante **TIAGO ALVES RAPOZO**, acima qualificada, em favor da **CREDOREDORA FIDUCIÁRIA - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, Instituição Financeira inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 74, Brasília-DF, representada por procuração pelo gerente RICARDO SIQUEIRA DIAS, portador da CI RG 063219331 expedida por IFP/RJ em 19.01.1989 e inscrito no CPF sob o nº 737.376.587-49; **Valor da Dívida:** R\$ 89.550,00 (oitenta e nove mil, quinhentos e cinquenta reais); **Valor da Garantia Fiduciária:** R\$ 99.500,00 (noventa e nove mil e quinhentos reais); **Amortização:** 300 meses; **Taxa Anual de Juros (%)**: Nominal: 4,5000 e Efetiva: 4,5941; **Vencimento do Encargo Mensal:** de acordo com o disposto na Clausula Sétima; **Época de Recalculo dos Encargos:** de acordo com a Clausula Décima Segunda. O Fiduciante se compromete com as demais Cláusulas e parágrafos do Instrumento mencionado, cuja cópia fica arquivada neste cartório. As custas devidas por este ato serão recolhidas nas épocas próprias (Emolumentos=R\$ 845,39; Pmcmv=R\$ 16,20; Lei 111/06=R\$42,27; Lei 4664/05=R\$42,27; Lei 3217/99=R\$169,08; Funarpen=R\$33,82; Lei 3.761/02=R\$10,86; Total=R\$1.159,89). Selo nº RVF 11947. Três Rios, 25 de Setembro de 2013. Eu, Maria Lúcia Duarte Marinho, Escrevente, Mat. 94/12210 digitei, rubriquei e encerrei o presente ato. Eu, Ana Paula F. Gama Caldas, Oficial de Registro, Mat. 90/237, subscrevo, dou fé e assino.

AVERBAÇÃO N.º 04 - 17.143: HABITE-SE - (Protocolo nº 32.172 de 03.02.2015) - Nos termos do requerimento datado de 02.02.2015, averbo que o **HABITE-SE** nº 116/2015, expedido pela PMTR em 22/01/2015, com **área construída de 11.677,00m² (onze mil, seiscentos e setenta e sete metros quadrados)**, foi **averbado no Livro 2-BJ, Matrícula nº 16.772, fls.286** deste cartório. As custas devidas por este ato serão recolhidas nas épocas próprias (Emolumentos=R\$ 89,85; Pmcmv=R\$ 1,61; Lei 111/06=R\$4,49; Lei 4664/05=R\$4,49; Lei 3217/99=R\$17,97; Funarpen=R\$3,59; Lei 3.761/02=R\$12,24; Total=R\$134,24). Três Rios, 10 de Fevereiro de 2015. Selo de Fiscalização Eletrônica EAJE 49087 NJZ(consulte a validade do selo em: www3.tjrj.jus.br/sitepublico). Três Rios, 10 de Fevereiro de 2015. Eu, Maria Lúcia Duarte Marinho, Escrevente, Mat. 94/12210



Valide aqui
este documento

Tres Rios 01 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Luiz Gustavo Faria de Sousa

Oficial de Registro e Tabelião de Notas

Rua Presidente Vargas, 541 Loja 1, Centro, Tres Rios / RJ

E-mail: cartoriorgi3rioscertidoes@hotmail.com

Telefone: (24)2252-0295

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 17143 / CNM: 090225.2.0017143-52 / Recibo: 60278 / Data da Certidão: 28/11/2025.

REGISTRO DE IMÓVEIS 90225.2.0017143-52 REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

digitei, rubriquei e encerrei o presente ato. Eu, Ana Paula F. Gama Caldas, Substituta do Oficial de Registro, Mat. 94/2872, subscrevo, dou fé e assino.

AVERBAÇÃO N.º 05 - 17.143 - REMISSÃO (Prenotação 32.518 de 18.06.2015): Nos termos do instrumento particular de Convenção de Condomínio datado de 18.06.2015, averbo que a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO do Edifício Residencial Acácias** foi registrada em 01/07/2015 na Matrícula n.º 1000 do Livro 3-D, deste cartório, conforme dispõe o § 1º do art. 9º da Lei 4.591/64. As custas devidas por este ato serão recolhidas nas épocas próprias (Tabela 5.4, Ato 5-B). Selo de Fiscalização Eletrônico Selo de Fiscalização Eletrônico EBAP 73317 VBD Consulte em: <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>. Três Rios, 01 de Julho de 2015. Eu, Maria Lúcia Duarte Marinho, Escrevente, Mat. 94/12210 digitei, rubriquei e encerrei o presente ato. Eu, Ana Paula F. Gama Caldas, Substituta do Oficial de Registro, Mat. 94/2872, subscrevo, dou fé e assino.

AVERBAÇÃO N.º 06 - 17.143 - INTIMAÇÃO (Prenotação n.º 41.364 de 24/11/2023): Nos termos do OF 430143/2023 - CESAV/BU datado de 16/11/2023, averbo que a CREDORA **CAIXA ECONOMICA FEDERAL** (acima qualificada), procedeu com a **INTIMAÇÃO, do Devedor Fiduciante**, acima citado, para **satisfazer as prestações vencidas e não pagas, correspondentes ao contrato de Alienação Fiduciária devidamente registrado sob o R-03**, sob pena do disposto no § 7º, art. 26, da Lei 9.514/97. Custas: Emolumentos=R\$536,91 (Tab.5.4 Ato 1; Tab.1 Ato 1; Tab.1 Ato 4); Pmcmv=R\$10,73; ISS=R\$26,84; Funperj=R\$26,84; Fundperj=R\$26,84; Fetj=R\$107,38; Funarpen=R\$21,47; Selo=R\$2,48. Total=R\$759,49. Selo de Fiscalização Eletrônico EEQK 02115 CNH (consulte a validade do selo em: www3.tjrj.jus.br/sitepublico). Três Rios, 28 de fevereiro de 2024. Eu, Aline Tirapani Passos Padilha, Escrevente, Mat. 94/22735, digitei, rubriquei e encerrei o presente ato. Eu, Melissa Damiane Santos Ferreira, Substituta do Oficial de Registro, Mat. 94/14273, subscrevo, dou fé e assino.

AVERBAÇÃO N.º 09 - 17.143 - CANCELAMENTO (Prenotação n.º 43.921 de 28/10/2025): Nos termos do Requerimento de Consolidação de 30/09/2025 expedido pela CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (já qualificada), e nos termos do art. 1.488 do CNCGJ/RJ, averbo o **CANCELAMENTO da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA constante no R-03**. Custas: Emolumentos=R\$623,09; Pmcmv=R\$8,14; ISS=R\$31,15; Fundperj=R\$31,15; Funperj=R\$31,15; Fetj=R\$124,61; Funarpen=R\$37,38; Selo=R\$2,87. Total=R\$893,86. Selo de Fiscalização Eletrônico EFAI 54744 TFF (consulte a validade do selo em: www3.tjrj.jus.br/sitepublico). Três Rios, 27 de novembro de 2025. Eu, Aline Tirapani Passos Padilha, Escrevente, Mat. 94/22735, pratiquei o presente ato. Assinado digitalmente por BRUNA MOURA REIS GAMA, SUBSTITUTA LEGAL, MAT. 94/10220.

AVERBAÇÃO N.º 10 - 17.143 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE (Prenotação n.º 43.921 de 28/10/2025): Nos termos do Requerimento mencionado na AV-09, averbo que o imóvel objeto da presente matrícula foi **CONSOLIDADO A PROPRIEDADE em favor da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (já qualificada), pela não purgação da mora pelo Mutuário TIAGO ALVES RAPOZO (já qualificado). Foi apresentado e fica arquivado: certidão de pagamento do [TBJ] n.º 2025/00002015 (DAM n.º 24215589500) e Laudêmio Série D n.º 5333 de 06/11/2025. Custas: Emolumentos=R\$623,09; Pmcmv=R\$8,14; ISS=R\$31,15; Fundperj=R\$31,15; Funperj=R\$31,15; Fetj=R\$124,61; Funarpen=R\$37,38; Selo=R\$2,87. Total=R\$893,86. Selo de Fiscalização Eletrônico EFAI 54745 NER (consulte a validade do selo em: www3.tjrj.jus.br/sitepublico). Três Rios, 27 de novembro de 2025. Eu, Aline Tirapani Passos Padilha, Escrevente, Mat. 94/22735, pratiquei o presente ato. Assinado digitalmente por BRUNA MOURA REIS GAMA, SUBSTITUTA LEGAL, MAT. 94/10220. *