

REGISTRO GERAL

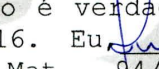
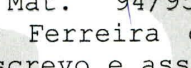
(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

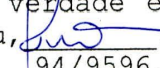
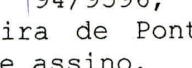
MATRÍCULA
17.263

FICHA
01

VERSO

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
Registro de Imóveis da 4ª
Circunscrição (3º distrito)

IMÓVEL: Fração ideal de 0,0054820 x 1 correspondente à futura construção do Apartamento 403, do Bloco 1, entre as Ruas Echeverria, Guarapu e Babilonia, com a área privativa real total de 45,76m², área de uso comum 8,56m², área real total 54,12m², área de construção 52,46m², do Empreendimento denominado "RESIDENCIAL MEU LAR II", em construção no terreno designado por lote nº 09 da quadra 07, situado no loteamento denominado "Jardim Rotsen", do Bairro Barro Branco, no 3º Distrito deste Município, em zona urbana, medindo 80,00m de frente, igual largura na linha dos fundos, confrontando com a Rua Echeverria, 80,00m pela lateral direita, confrontando com os lotes 08 e 23, e 89,12m pela esquerda, em três segmentos, sendo um reto de 64,00m e dois curvos de 12,565m, confrontando pela lateral esquerda, com a Rua Babilonia, com a área total de 7.012,52m², área incorporada ao logradouro público de 23,60m². **PROPRIETÁRIA:** CCISA 23 INCORPORADORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 20.291.574/0001-73, com sede na Vila Olímpia, São Paulo. **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Escritura pública de compra e venda, lavrada nas Notas do Cartório do 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias, no livro 421, às fls. 83/86, ato nº 49, em 05/11/2014. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 8.038-A, R.03, Av.04, R.05, R.06 e Av.07, das fichas 01, 02, 03, 04 e 05, desta Circunscrição. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 11 de janeiro de 2016. Eu, , (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, matriculei. E eu, , (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino.

AV.01/MAT. 17.263. ÔNUS ANTERIORES. O imóvel objeto da presente matrícula está submetido ao regime de **AFETAÇÃO**, conforme previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei nº 4.591 de 16/12/64, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.931 de 02/08/2004 e foi dado em **primeira e especial hipoteca** pela **proprietária acima identificada**, em favor da **CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, Brasília - DF, pelo valor de **R\$ 18.355.470,43, destinado à construção do empreendimento acima**, tendo ainda como **FIADORES: CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A**, inscrita no CNPJ sob o nº 08.797.760/0001-83, com sede em São Paulo/SP e **CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, inscrita no CNPJ sob o nº 73.178.600/0001-18, com sede em São Paulo/SP, devidamente averbado e registrado sob o Av.04 e R.05, do registro anterior acima citado. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 11 de janeiro de 2016. Eu, , (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, averbei. E eu, , (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino.

CONTINUA NO VERSO

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
Registro de Imóveis da 4ª
Circunscrição (3º distrito)

MATRÍCULA
17.263

FICHA
01

VERSO

AV.02/MAT. 17.263. CONSIGNAÇÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. De acordo com requerimento datado de 09/07/2015, fica consignado que o **registro da convenção de condomínio do "RESIDENCIAL MEU LAR II"**, foi devidamente registrada no **Registro Auxiliar Livro 3, sob o nº 155, das fichas 01, 02, 03, 04, 05, 06 e 07, em 11/01/2016, desta Circunscrição. Protocolo nº 31.434.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 11 de janeiro de 2016. Eu, (Shyrlyne dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, averbei. E eu, (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino. **SELO Nº EBIH 09964 VSQ**

R.03/MAT. 17.263. TÍTULO: COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE E INCORPORADORA: CCISA 23 INCORPORADORA LTDA., identificada acima. **CONSTRUTORA E FIADORA: CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A,** identificada no Av.01. **ADQUIRENTE: GABRIEL SANTOS SOUZA,** brasileiro, solteiro, maior, militar, portador da carteira de identidade nº 25.801.531-2, expedida pelo DETRAN/RJ, em 07/10/2016, inscrito no CPF sob o nº 161.651.257-19, residente e domiciliado em Magé, Rio de Janeiro. **FORMA DO TÍTULO:** Nos termos do contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS, datado de 14/11/2016, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, no âmbito do programa minha casa, minha vida - PMCMV, na forma da Lei 11977/09. **VALOR: R\$ 130.000,00,** pagos da seguinte forma: **R\$ 14.341,52,** com recursos próprios, **R\$ 14.985,00,** com valor do desconto complemento concedido pelo FGTS e **R\$ 100.673,48,** por financiamento concedido pela credora abaixo identificada. O ITBI foi pago através do DAM nº 2017/00067567, no valor de R\$ 1.089,90, em 12/01/2017. Foram realizadas as consultas dos BIB's no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça em nome da transmitente sob os nºs 0154317030937022 e 0154317030951578, em 09/03/2017. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 09/03/2017. **Protocolo nº 32.835.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 10 de março de 2017. Eu, (Nathália Pinto Ferreira), Escrevente, Mat. 94/13442, registrei. E eu, (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino. **SELO Nº EBXM 53141 TYQ**

R.04/MAT. 17.263. TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEVEDOR FIDUCIANTE: GABRIEL SANTOS SOUZA, qualificado no R.03. **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, Brasília - DF. **FORMA DO TÍTULO:** O constante do

CONTINUA NA FICHA 02

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA
17.263

FICHA
02

VERSO

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
Registro de Imóveis da 4ª
Circunscrição (3º distrito)

R.03. **DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, o devedor fiduciante aliena a CEF, em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento e da presente matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, ficando assim constituída a propriedade fiduciária em nome da CEF, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto e a CEF possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. **ORIGEM DOS RECURSOS:** FGTS. **VALOR DO FINANCIAMENTO:** R\$ 100.673,48. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** TP - Tabela Price **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** 360 meses. **TAXA ANUAL DE JUROS:** Nominal de 5,5000% e Efetiva de 5,6409%. **ENCARGO MENSAL:** R\$ 589,42. **VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL:** Em 14/12/2017 e os demais em igual dia dos meses subsequentes. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:** R\$ 130.000,00, para fins de venda em Leilão Público. As demais cláusulas e condições constante do título. **Protocolo nº 32.835.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 10 de março de 2017. Eu, Assinatura, (Nathália Pinto Ferreira), Escrevente, Mat. 94/13442, registrei. E eu, Assinatura, (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino.
SELO Nº EBXM 53142 PLT

AV.05/MAT. 17.263. CONSTRUÇÃO. De acordo com requerimento datado de 19/01/2018, instruído com a Certidão Negativa Imobiliária nº 1000971043, expedida pela Secretaria Municipal de Fazenda da PMDC, em 08/01/2018 e Declaração de Habite-se, datada de 08/12/2017, expedida pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação da PMDC, onde foi vistoriada e aceita, conforme despacho de 05/12/17, às fls. 105 à 112, constante no processo nº 011.292/2014, certificado de vistoria nº 073/2017, estando em condições de ser habitado, por ter sido construída de acordo com o projeto aprovado, fica averbado que, sobre o terreno objeto desta matrícula, foi construída uma unidade residencial, designada por **APARTAMENTO Nº 403 DA RUA ECHEVERRIA nº 170, DO BLOCO 01, DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO "RESIDENCIAL MEU LAR II", código imobiliário nº 3.2.007.025.015 e inscrição nº 4862527. Protocolo nº 34.225.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 23 de março de 2018. Eu, Assinatura, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, averbei. E eu, Assinatura, (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino.
SELO Nº ECKT 30246 FMQ

AV.06/MAT. 17.263. INTIMAÇÃO. Conforme o Ofício nº

CONTINUA NO VERSO

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA
17263FICHA
2

VERSO

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
Registro de Imóveis da 4ª
Circunscrição (3º distrito)

535308/2024 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, expedido pela credora acima identificada, datado de 10/12/2024, o mutuário: **GABRIEL SANTOS SOUZA**, foi intimado através do Ofício nº 185981/2024, datado de 12/12/2024, expedido pelo 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias - RJ, a quitar a dívida no valor de **R\$ 84.648,51**, no prazo de 15 dias, sendo a notificação negativa, pois o mesmo mudou-se para local ignorado. Informação confirmada com o Sr. João (Porteiro); notificação cumprida em 15/02/2025, às 12:40h, conforme certificado de notificação, registro nº 10219. **Protocolo nº 61.664**. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 23 de julho de 2025. Eu, _____, (Monica Fernandes do Nascimento), Escrevente, Mat. 94/18502, averbei. E eu, _____, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº EEZA 75370 YTC**

AV.07/MAT. 17.263. INTIMAÇÃO POR EDITAL. Conforme publicações de Intimações por editais nºs 1598/2025, 1599/2025 e 1600/2025, expedidas junto ao Sistema de Registro de Imóveis eletrônico, nos dias 25/04/2025, 28/04/2025 e 29/04/2025, o mutuário: **GABRIEL SANTOS SOUZA**, inscrito no CPF sob o nº 161.651.257-19, foi intimado a quitar a dívida no valor de **R\$ 84.648,51**, no prazo de 15 dias, referente ao contrato de financiamento imobiliário constante do R.03 desta matrícula. **Protocolo nº 65.162**. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 01 de agosto de 2025. Eu, _____, (Monica Fernandes do Nascimento), Escrevente, Mat. 94/18502, averbei. E eu, _____, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº EEZA 75427 XWV**

AV.08/MAT. 17.263. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Nos termos do Requerimento de Consolidação de Propriedade de Imóvel, datado de 21/07/2025, passa o imóvel a pertencer a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, acima identificada, conforme faculta o art. 26, § 7 da Lei 9.514/97 e portaria nº 74 de 06/08/2013, **VALOR DO BEM: R\$ 138.000,00**. O ITBI nº 105268/2025, foi pago através do DAM nº 41964898, no valor de **R\$ 2.760,00**, pago em 18/07/2025, valor avaliado **R\$ 138.000,00**. Foi realizada a consulta do BIB no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça em nome do transmitente sob o nº 0154325073125436, em 31/07/2025. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 31/07/2025. **Protocolo nº 65.161**. Duque de Caxias, 01 de agosto de 2025. Eu, _____, (Monica Fernandes do Nascimento), Escrevente, Mat. 94/18502, averbei. E eu, _____, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº EEZA 75428 SPE**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica de todos os atos constantes da matrícula 17263 a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 da lei Federal nº 6015 de 31/12/1973, dela constando todos os eventuais ÔNUS REAIS reconhecidos por lei que grave o referido imóvel objeto desta matrícula, não havendo no indicador pessoal qualquer **INDISPONIBILIDADE** para os respectivos detentores do domínio e dos direitos relativos ao mesmo, o que dou fé.

Em ol...: **R\$ 954,73**
Fundrat...: **R\$**
Lei 3217.....: **R\$**
184,44
Fundperj...: **R\$ 46,10**
Funperj...: **R\$ 46,10**
Funarpen...: **R\$ 55,34**
ISS...: **R\$ 47,03**
Total...: **R\$ 1.360,77**

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEZA 75429 HAM
Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Duque de caxias, 01/08/2025.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: B9AT7-LDLGL-KWJFD-DFBSL

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Rafaela Di Masi Palheiro Alencar (CPF ***.855.587-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/B9AT7-LDLGL-KWJFD-DFBSL>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>