

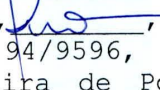
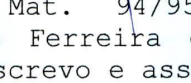
REGISTRO GERAL

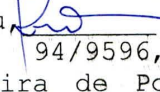
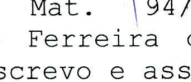
(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA
17.176

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 0,0085610 x 1 correspondente à futura construção do Apartamento 204, do Bloco 3, com direito a uma vaga de garagem para carro, da Rua Echevéria, com a área privativa real total de 45,76m², área de uso comum 21,35m², área real total 67,11m², área de construção 54,66m², do Empreendimento denominado "RESIDENCIAL MEU LAR I", em construção no terreno designado por lote nº 8-B da quadra 09, situado no loteamento denominado "Jardim Rotsen", no 3º Distrito deste Município, em zona urbana, medindo 89,14m de frente para a Rua Babilônia em três segmentos: 12,57m em curva na confluência entre as Ruas John Brown e Babilônia; 64,00m em linha reta e 12,57m em curva na confluência entre as Ruas Echevéria e Babilônia; 80,00m de fundos confrontando com o lote 8-A; 44,00m de ambos os lds, a lateral direita confrontando com a Rua John Brown, totalizando uma área de 4.132,52m². **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 16.601, Av.01, R.02, R.03 e Av.04 das fichas 01, 02, 03, 04, 05 e 06, 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. 17.176. 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 **CREatora:** 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\$ 12.258.841,47, 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.01 e R.02, 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

17.176

Nº

REGISTRO GERAL


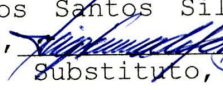
(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)


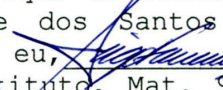
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
Registro de Imóveis da 4ª
Circunscrição (3º distrito)

MATRÍCULA
17.176

FICHA
01

VERSO

AV.02/MAT. 17.176. 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 I"**, foi devidamente registrada no **Registro Auxiliar Livro 3, sob o nº 154, das fichas 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08, em 11/01/2016, desta Circunscrição. Protocolo nº 31.432.** 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. **SELO Nº EBH 10181 EGQ**

R.03/MAT. 17.176. 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: ALEX DA SILVA MAGALHÃES,** brasileiro, solteiro, maior, vendedor, portador da carteira nacional de habilitação nº 03519556470, expedida pelo DETRAN/RJ, em 04/05/2015, onde consta a do IFP/RJ nº 079589529, inscrito no CPF sob o nº 905.169.667-15, residente e domiciliado nesta cidade. **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 - com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do adquirente, datado de 03/04/2017, 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\$ 140.000,00,** pagos da seguinte forma: **R\$ 3.910,00,** com recursos próprios, **R\$ 18.319,23** com valor dos recursos da conta vinculada de FGTS, **R\$ 7.628,00,** com o valor do desconto complemento concedido pelo FGTS e **R\$ 110.142,77,** por financiamento concedido pela credora abaixo identificada. O ITBI foi pago através do DAM nº 2017/00068403, no valor de R\$ 1.147,86, em 25/05/2017. Foram realizadas as consultas dos BIB's no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça em nome da transmitente sob os nºs 0154317061419985 e 0154317061409110, em 14/06/2017. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 14/06/2017. **Protocolo nº 32.988.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 19 de junho de 2017. Eu, , (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, registrei. E eu, , (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino. **SELO Nº EBZI 58245 PNC**

CONTINUA NA FICHA 02

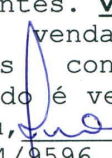
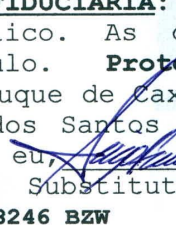
Nº 17.176

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

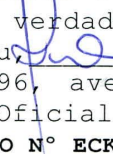
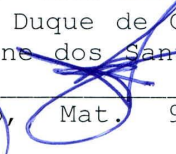
MATRÍCULA 17.176	FICHA 02
	VERSO

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

R.04/MAT. 17.176. TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEVEDOR FIDUCIANTE: ALEX DA SILVA MAGALHÃES, 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 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 alienam 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 possuidora direta e a CEF possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. **ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS. VALOR DO FINANCIAMENTO: R\$ 110.142,77. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: TP - TABELA PRICE. PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 320** meses. **TAXA ANUAL DE JUROS: Nominal de 5,0000% e Efetiva de 5,1163%. ENCARGO MENSAL: R\$ 708,94. VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL: Em 03/05/2017 e os demais em igual dia dos meses subsequentes. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$ 140.000,00**, para fins de venda em Leilão Público. As demais cláusulas e condições constante do título. **Protocolo nº 32.988.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 19 de junho de 2017. Eu, , (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, registrei. E eu, , (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino. **SELO Nº EBZI 58246 BZW**

17.176

Nº

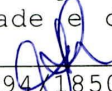
AV.05/MAT. 17.176. CONSTRUÇÃO. De acordo com requerimento datado de 31/10/2017, instruído com a Certidão Negativa Imobiliária nº 1000908900, expedida pela Secretaria Municipal de Fazenda da PMDC, em 20/10/2017 e Declaração de Habite-se, datada de 21/09/2017, expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e Urbanismo da PMDC, onde foi vistoriada e aceita, conforme despanho de 19/09/2017, às fls. 104 à 111, constante no processo nº 40.922/2012, certificado de vistoria nº 055/2017, 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 204 DA RUA ECHEVERRIA nº 169, DO BLOCO 03, DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO "RESIDENCIAL MEU LAR I"**, código imobiliário nº **3.2.009.011.048** e inscrição nº **4868715. Protocolo nº 33.737.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 02 de fevereiro de 2018. Eu, , (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, averbei. E eu, , (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino. **SELO Nº ECKT 29967 GKK**

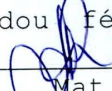
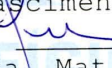
D

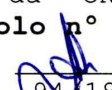

REGISTRO GERAL

(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
17176FICHA
VERSO

AV.06/MAT. 17.176. INTIMAÇÃO. Conforme o Ofício nº 493846/2024 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CESAV/BU, expedido pela credora acima identificada, datado de 21/08/2024, o mutuário: **ALEX DA SILVA MAGALHÃES**, foi intimado através do Ofício nº 159166/2024, a quitar a dívida no valor de R\$ 8.434,23, no prazo de 15 dias, sendo a notificação negativa após três diligências ao local nas datas de 10/10/2024 às 10:43h, 14/10/2024 às 15:00h e 18/10/2024 às 13:15h. Verificou-se que o notificado encontra-se em local incerto ou presumivelmente se ocultando; conforme Registro nº 009664. **Protocolo nº 59.604.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 03 de dezembro de 2024. 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 EEVP 63131 XYO

AV.07/MAT. 17.176. INTIMAÇÃO POR EDITAL. Conforme publicações de Intimações por editais nºs 1495/2024, 1496/2024 e 1497/2024, expedidas junto ao Sistema de Registro de Imóveis eletrônico, nos dias 22/11/2024, 25/11/2024 e 26/11/2024, o mutuário: **ALEX DA SILVA MAGALHÃES**, inscrito no CPF sob o nº 905.169.667-15, foi intimado a quitar a dívida no valor de R\$ 6.249,33, no prazo de 15 dias, referente ao contrato de financiamento imobiliário constante do R.04 desta matrícula. **Protocolo nº 61.779.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 03 de janeiro 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 EEWA 56832 SLO

AV.08/MAT. 17.176. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Nos termos do Requerimento de Consolidação de Propriedade de Imóvel, datado de 08/07/2025, 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\$ 147.267,60.** O ITBI nº 105118/2025, foi pago através do DAM nº 41952663, no valor de R\$ 2.945,35, pago em 03/07/2025, tendo como valor avaliado R\$ 140.000,00. Foi realizada a consulta do BIB no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça em nome do transmitente sob o nº 0154325071805890, em 18/07/2025. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 18/07/2025. **Protocolo nº 64.809.** Duque de Caxias, 18 de julho de 2025. Eu, , (Monica Fernandes do Nascimento), Escrevente, Mat. 94/18502, averbei. E eu, , (Shyrlene dos Santos Silva),

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

Nº

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA
17176

FICHA
3

CNM: 090647.2.0017176-33

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
Registro de Imóveis da 2ª e da 4ª
Circunscrições (1º e 3º distritos)

Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.
SELO N° EEYR 85113 RNP

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica de todos os atos constantes da matrícula 17176 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**
Fundgrat...: **R\$ 184,44**
Lei 3217...: **R\$ 46,10**
Fundperj...: **R\$ 46,10**
Funperj...: **R\$ 55,34**
Funarpen...: **R\$ 47,03**
Total...: **R\$ 1.360,77**

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEZA 75320 NZH
Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Duque de caxias, 18/07/2025.

OFÍCIO DE JUSTIÇA
de Duque de Caxias - RJ



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 9R9RE-WDVJ6-EUVDK-SB8TR

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/9R9RE-WDVJ6-EUVDK-SB8TR>

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

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