



Validate this document here

MATRÍCULA

11963

-FICHA-

1

CNM: 090662.2.0011963-96
CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA
QUEIMADOS -RJ
REGISTRO GERAL
CNPJ - Nº 30.718.381/0001-00

IMÓVEL : Prédio a ser construído número 757 apartamento 402 bloco 03, da Estrada Cabuçu-Queimados, constituído de 2 quartos, banheiro, cozinha, área de serviço e sala, com 46,47m2 de área privativa real, 10,35m2 garagem; 16,7806m2 área de uso comum real; 73,600553m2 área total real, 54,3468m2 área equivalente, tendo como fração ideal de 0,0041835256 da Área Disponível 02, medindo em sua totalidade 102,57m de frente para a Estrada Cabuçu-Queimados, 114,58m pelo lado direito confrontando com a Área disponível 1, lado esquerdo em dois lances sendo o primeiro com 21,47m confrontando com a Área disponível 4 e o segundo com 117,03m confrontando com a área disponível 3, 99,75m de fundos confrontando com a área disponível 4, constituindo 12.381,11m2 de área de superfície, situada em Queimados, neste Estado.-

PROPRIETARIO : **RESIDENCIAL QUEIMADOS INCORPORAÇÕES I SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 23.878.707/0001-09, com sede na rua Guajajaras, nº 880, sala 1.401, Centro, Belo Horizonte-MG.-

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 9153 deste Cartório.- Queimados, 13 de setembro de 2017. Eu [assinatura] Sonia Maria Magalhães Emygdio, Tabeliã Substituta, digitei e conferi. E eu [assinatura] Oficial do Registro, subscrevo e assino.

AV.1/MATRÍCULA: 11963 AVERBAÇÃO. Certifico que se procede a presente averbação para fazer constar que o imóvel objeto da presente matrícula é oriundo da Incorporação, registrada sob o R-3-9153 junto a matrícula 9153 em 27 de março de 2017.- Queimados, 13 de setembro de 2017. Eu [assinatura] Sonia Maria Magalhães Emygdio, Tabeliã Substituta, digitei e conferi. E eu [assinatura] Oficial do Registro, subscrevo e assino.

AV.2/MATRÍCULA:11963 AVERBAÇÃO. Procede-se a presente averbação para constar que encontra-se registrado sob o nº R.5-9153 junto a matrícula 9153 um Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo com Garantia Hipotecária, referente ao imóvel objeto da presente matrícula, tendo como DEVEDOR HIPOTECANTE **RESIDENCIAL QUEIMADOS INCORPORAÇÕES I SPE LTDA**, já qualificada e CREDORA **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, o devedor **RESIDENCIAL QUEIMADOS INCORPORAÇÕES I SPE LTDA**, já qualificada, deu a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, já qualificada, em primeira e especial hipoteca, transferível a terceiros, o imóvel objeto da presente matrícula, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, bem como as benfeitorias que lhes serão acrescentadas.- Queimados, 13 de setembro de 2017. Eu [assinatura] Sonia Maria Magalhães Emygdio, Tabeliã Substituta, conferi e digitei e Eu [assinatura] Oficial do Registro, subscrevo e assino.

AV.3/MATRÍCULA: 11963 PROT. 10340 BAIXA DE HIPOTECA. Procede-se esta averbação nos termos da autorização firmada por instrumento particular datado de 30 de Maio de 2018, assinado por Marclely dos Santos Nunes, representante da credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF**, já qualificada, para fazer constar a baixa da hipoteca
Continua no verso...

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z6KH9-AVPE4-KKF4G-CHUFX>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Validate this document here

CNM: 090662.2.0011963-96

encionada no AV.2 desta matrícula, de acordo com o item 1.7 do citado contrato, liberando o imóvel do ônus que o gravava. - Queimados, 28 de agosto de 2018. Eu, *Josef*, Maria Regina da Conceição Maia Ferreira, Substituta, digitei e conferi. E eu, *Josef*, Oficial do Registro, subscrevo e assino.

SELO ELETRÔNICO: ECGY 76636 QIU *Josef*
Josef Sergio A. da Silva

Tabellião
Ato Executivo 387/2000

R. 4/MATRÍCULA: 11963. PROT. 10340 COMPRA E VENDA.

Adquirente. JENIFER DA CRUZ DO NASCIMENTO, brasileira, solteira, enfermeira, portadora da CNH/DETRAN/RJ nº 06142274710 expedida em 11/08/2015, inscrita no CPF/MF sob o nº 118.402.527-40, residente e domiciliada a rua Macario Silva 715, Grama, Nova Iguaçu-RJ. **Transmitente.** RESIDENCIAL QUEIMADOS INCORPORAÇÕES I SPE LTDA, já qualificada. - **Forma do Título.** Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações, com Caráter de Escritura Pública de 30 de Maio de 2018, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4380/64, pela qual, o imóvel objeto da matrícula acima foi vendido a JENIFER DA CRUZ DO NASCIMENTO, já qualificada, pelo preço de R\$ 111.950,00, sendo utilizado o valor de R\$ 7.860,27 através dos recursos próprios; R\$ 14.315,73 através dos recursos da conta vinculada de FGTS e R\$ 1.774,00 através do desconto complemento concedido pelo FGTS. - Foi apresentada Certidão de Isenção do ITBI nº 474 DAT/SEMFAPLAN/2018, assinada pelo Sr. Wanderley D' Avila Fernandes de Abreu, Diretor do Departamento de Administração Pública Tributária - PMQ. Fica arquivada neste serviço a consulta procedida junto a C.G.J número 0232118082829173 em 28/08/2018, referente a indisponibilidade de bens. - Queimados, 28 de agosto de 2018. Eu, *Josef*, Maria Regina da Conceição Maia Ferreira, Substituta, digitei e conferi. E eu, *Josef*, Oficial do Registro, subscrevo e assino.

SELO ELETRÔNICO: ECGY 76637 JYI *Josef*
Josef Sergio A. da Silva

Tabellião
Ato Executivo 387/2000

R. 5/MATRÍCULA: 11963. PROTOCOLO: 10340. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Nos termos do instrumento particular indicado no R-4, JENIFER DA CRUZ DO NASCIMENTO, já qualificada, deu em alienação fiduciária o imóvel ora adquirido em propriedade fiduciária a credora fiduciária CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, em garantia da dívida no valor de R\$ 88.000,00, à qual, será paga em 360 prestações mensais, sendo a primeira prestação de R\$ 573,82, com vencimento em 01/07/2018 e as demais serão calculadas de acordo com o item 6.3 do citado contrato. Taxa anual de juros (%). Nominal 6,5000. Efetiva 6,6971. Para fins do art. 24, VI da lei 9514/97, foi dado ao imóvel o valor de R\$ 111.950,00. - Queimados, 28 de agosto de 2018. Eu, *Josef*, Maria Regina da Conceição Maia Ferreira, Substituta, digitei e conferi. E eu, *Josef*, Oficial do Registro, subscrevo e assino.

SELO ELETRÔNICO: ECGY 76638 LFE

Josef Sergio A. da Silva
Tabellião
Ato Executivo 387/2000

AV. 6/MATRÍCULA. 11963 PROT. 11143 AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO. Nos termos do requerimento datado de 22/10/2019, firmado pela proprietária RESIDENCIAL QUEIMADOS INCORPORAÇÕES I SPE LTDA, já qualificada, representada por seu representante legal Mauricio Figueiredo Menezes, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, nascido em 12/09/1979, inscrito no CPF/MF sob o nº 036.033.366-40, portador da carteira de identidade do SSP/MG nº 10.050.095, conforme procuração particular aqui arquivada, procede-se a presente averbação da construção do **Prédio a ser construído número**

Continua na próxima ficha...

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z6KH9-AVPE4-KKF4G-CHUFX>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Validate this document here

MATRÍCULA

11963

-FICHA-

2

SJF

CNM: 090662.2.0011963-96

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA

**QUEIMADOS -RJ
REGISTRO GERAL**

CNPJ - Nº 30.718.381/0001-00

757 apartamento 402 bloco 03, da Estrada Cabuçu-Queimados, constituído de 2 quartos, banheiro, cozinha, área de serviço e sala, com 46,47m² de área privativa real, 10,35m² garagem; 16,7806m² área de uso comum real; 73,600553m² área total real, 54,3468m² área equivalente, conforme Habite-se nº 29/2018, assinado, assinado pelo Subsecretário SEMUR André Soares Bianche, matr. 8.226/03, datada de 01 de novembro de 2018, da PMQ e certidão de edificação nº 52/2018, assinado, assinado pelo Subsecretário SEMUR André Soares Bianche, matr. 8.226/03, datada de 22 de março de 2019, da PMQ planta nº 84/16 aprovada através do processo nº 1389/2016/10 da PMQ e requerimento aludido tudo aqui arquivados.- Queimados, 25 de novembro de 2019. Eu Sonia Maria Magalhães Emygdio, digitei. E eu Claudia Valéria Vaz Nogueira, Interventora do Registro, ~~subscribo e assino~~ ^{assinado}

SELO ELETRÔNICO: EDDZ 80653 FUH

3º OFÍCIO DE JUSTIÇA
Claudia Valéria Vaz Nogueira
Interventora
Mat. 90/51

AV.7/MATRÍCULA: 11963 - PROTOCOLO: 16186 - PURGA DE MORA. Nos termos do requerimento datado de 26/08/2025 apresentado pela Caixa Econômica Federal - CEF, com ofício de nº 622045/2025, do Registro Imobiliário referente ao instrumento particular de compra e venda, mútuo com obrigações e Alienação Fiduciária nº 878770158161-5, firmado em 30 de maio de 2018, garantida por alienação fiduciária o imóvel situado na Est. Cabuçu, nº 757, bloco 03, apt 402, Vila São João, Queimados, RJ, 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 26/08/2025, correspondente ao valor de R\$ 3.555,02, ficando a mutuária JENIFER DA CRUZ DO NASCIMENTO, ciente que deveria comparecer ao registro imobiliário no prazo improrrogável de 45 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 28/08/2025, realizada a diligência em 28/08/2025, sendo ausente, com nº de protocolo 17409, tendo transcorrido in albis, o prazo para purgação de mora. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 10 de dezembro de 2025. Suellen dos Santos Lira Araujo, Escrevente Mat. 94/23251 da CGJ/RJ e José Sergio Antunes da Silva, oficial do Registro, Mat. 90/09 da CGJ/RJ.

SELO ELETRÔNICO: EEZU 06991 NGY

AV.8/MATRÍCULA: 11963 - PROTOCOLO: 16563 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Nos termos do ofício de nº 622045/2025, 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, com endereço profissional em Rua Nossa Senhora de Lourdes, 111 - 4º Andar, Agrônômica,

Continua no verso...

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z6KH9-AVPE4-KKF4G-CHUFX>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar.

ri digital





Validate this document here

CNM: 090662.2.0011963-96

Florianópolis/SC, na qualidade de Gerente de Centralizadora, nos termos do Substabelecimento de procuração lavrado no 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos Brasília - Distrito Federal, no livro 3623-P, folha 200 em 17/04/2025, instruído pelo contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 878770158161-5 firmado em 30/05/2018, registrado no R.5 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\$ 116.615,00 (cento e dezesseis mil e seiscentos e quinze reais), apresentando para tanto o recolhimento do ITBI à PMQ através da guia nº 49125062 no valor de R\$ 2.347,14, tendo como valor declarado/apurado R\$ 116.615,00, com inscrição na PMQ sob o nº 00010908000004600570 (Inscrição Anterior: 0102767). O referido é verdade e dou fé. Queimados, 10 de fevereiro de 2026. 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: EEZC 78798 LBF

AV.9/MATRÍCULA: 11963 - PROTOCOLO: 16563 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.7 e AV.8 da presente matrícula, **PARA CONSTAR O CANCELAMENTO E A BAIXA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, constante do R.5, 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 fevereiro de 2026. 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: EEZC 78799 XCD

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 Fevereiro de 2026

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de
Justiça
Selo de Fiscalização
Eletrônico
EEZC 78800 CRX



Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

**ASSINADO ELETRÔNICAMENTE POR JOSÉ SERGIO ANTUNES DA SILVA,
MATRÍCULA 90/09 - OFICIAL DO REGISTRO.**

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z6KH9-AVPE4-KKF4G-CHUFX>