

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: 24355 / CNM: 154302.2.0024355-67 / Recibo: 42348 / Data da Certidão: 21/08/2025.

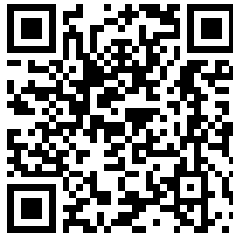
Certifico que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 24355 extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6015/73 dela constando todos os ônus, condições ou quaisquer outros atos referentes ao imóvel matriculado. O referido é verdade e dou fé. Nesta Cidade de Mesquita-RJ. Eu, Ágatha Cerqueira Dias, Substituta/Matrícula 94/19905, a 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\$ 5,53 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 158,26.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EDFG 53036 YSZ

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: 24355 / CNM: 154302.2.0024355-67 / Recibo: 42348 / Data da Certidão: 21/08/2025.

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 24355 | Livro 2 | Data de Abertura 18/08/2025 | CNM 154302.2.0024355-67 |
|---------------------------|-------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|

Prédio nº 201, Bloco 10 aptº 503, composto por dois quartos, sala, cozinha, circulação e banheiro, com área total construída de 42,90m², área privativa total de 42,90m², área de uso comum de 30,74m², área real total de 73,64m², e a fração ideal de 0,00377400, com a denominação Lote 321-A, da quadra 77, medindo 100,10m lineares, pela Av. Dr. Carvalhães; 4,65m em curva de concordância entre a Avenida Dr. Carvalhães e rua José Bonifácio; 87,05m lineares pela rua José Bonifácio; 106,00m lineares, confrontando com o lote 31- A; 87,05m lineares pela rua Bella e 4,65m em curva de concordância entre a rua Bella e Dr. Carvalhães, Edifício Residencial Caminhos do Rio, situado no Bairro Rocha Sobrinho, nesta Cidade de Mesquita, neste Estado, de propriedade de **MESQUITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, com sede na Rua Gabriela de Melo, nº 351 - sala 15 - Bairro Olhos D'Água, Belo Horizonte/MG, inscrito no CNPJ nº 24.345.915/0001-05. INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº 955620. Havido por título registrado neste Cartório do 2º Ofício de Mesquita/RJ, na matrícula nº 2696. O Referido é Verdade e Dou Fé. Mesquita, 18 de agosto de 2025. Eu, Ágatha Cerqueira Dias, Substituta/Matrícula 94/19905, o subscrevo e assino.

Av-01- Certifico que a Convenção de Condomínio referente ao empreendimento ao qual pertence esta unidade, encontra-se devidamente registrada no Livro 3-Auxiliar sob o nº 175019.

R-02- 24355 - (EHC 77798 DHE) - Certifico que fiz nesta data, atendendo a Instrumento Particular 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 (s) Devedor(ES) Fiduciante(s), datado de 29 de Agosto de 2017, 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, pelo qual **MESQUITA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA**, inscrita no CNPJ nº 24.345.915/0001-05, situada na Rua João Fernandes Neto, 1405, Centro, Belford Roxo/RJ, vendeu a **JOÃO PAULO NOGUEIRA DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, agente administrativo, portador da carteira de identidade nº 235013281, expedida pela Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ em 19/03/2008, e inscrito no CPF nº 133.050.607-35, residente e domiciliado na Av. Getúlio Vargas, nº 2220, Centro, Nilópolis/RJ, pelo preço de R\$ 123.000,00 (cento e vinte e três mil reais), pagos da seguinte forma: R\$ 12.974,09 (doze mil novecentos e setenta e quatro reais e nove centavos) com recursos próprios; R\$ 8.629,04 (oito mil seiscentos e vinte e nove reais e quatro centavos) com recursos da conta vinculada de FGTS; R\$ 29.073,00 (vinte e nove mil setenta e três reais) com desconto complemento concedido pelo FGTS, e o restante R\$ 72.323,87 (setenta e dois mil trezentos e vinte e três reais e oitenta sete centavos) através do Financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal-CEF, o imóvel constante desta matrícula. Foram apresentados e arquivados, a certidão de Isenção do ITBI, emitida em 28/11/2017 ref. Processo nº 09/10352/17, e as certidões Distribuidor da Comarca de Nova Iguaçu/RJ e Belford Roxo/RJ e pelo Cartório de Registro Civil da 1ª Circunscrição da Comarca de Nova Iguaçu/RJ e as demais exigidas por lei. Foram feitas a consultas no Banco de Indisponibilidade de Bens-BIB nº 0688917122726379 e consulta ao CNIB.

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: 24355 / CNM: 154302.2.0024355-67 / Recibo: 42348 / Data da Certidão: 21/08/2025.

| | | | |
|--|-------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|
| 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 24355 | Livro 2 | Data de Abertura 18/08/2025 | CNM 154302.2.0024355-67 |
| HASH:1c89.f506.d561.57b9.c97b.2d69.6c3f.ee31.aaf4.4e04. O referido é verdade e dou fé. Mesquita, 18 de dezembro de 2017. (ECHH 46240 ARE). | | | |
| <p>R-03 - 24355 - (EHC 77798 DHE) - Certifico que fiz nesta data, atendendo ao mesmo instrumento acima mencionado e de acordo com a cláusula 15ª e seus parágrafos do presente contrato nº 8.7877.01566245-3, nos termos e para efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, que aqui se arquivam, pelo qual JOÃO PAULO NOGUEIRA DE SOUZA, alienou em favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 34, em Brasília - Distrito Federal, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, em caráter fiduciário o imóvel constante desta matrícula, no valor de R\$ 72.323,87 (setenta e dois mil trezentos e vinte e três reais e oitenta e sete centavos) pela Tabela Price - TP, pelo prazo 360 (trezentos e sessenta) meses, com taxa anual de juros: nominal 4,5000% e Efetiva de 4,5939%, com encargo inicial no valor de R\$ 382,65 (trezentos e oitenta e dois reais e sessenta e cinco centavos) a primeira com vencimento em 29/09/2017 e as demais nos mesmos dias e meses subsequentes. Para fins de venda do imóvel em Público Leilão, concordam as partes em que o valor do imóvel ora dado em garantia fiduciária, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, é o expresse em moeda corrente nacional, de R\$ 123.000,00 (cento e vinte e três mil reais), sujeito a atualização monetária pelo mesmo índice utilizado mensalmente na atualização aplicável às contas vinculadas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, reservando a CEF, o direito de pedir nova avaliação a qualquer tempo. O prazo de carência para expedição de intimação previsto no parágrafo 2º do art. 26, da referida Lei, fica estabelecido o prazo de 30 (trinta) dias contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. A composição de renda para fins de indenização securitária será de: 100%, para JOÃO PAULO NOGUEIRA DE SOUZA. O referido é verdade e dou fé. Mesquita, 18 de dezembro de 2017. (ECHH 46241 WLM).</p> | | | |
| <p>AV-04- 24355 - (EDCA 85963 XUV)- Certifico que fiz nesta data, atendendo ao Ofício nº 269011/2022 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 20/04/2022, em que foi requerida pela credora, a Intimação dos devedores JOAO PAULO NOGUEIRA DE SOUZA, para fins de cumprimento das obrigações relativas aos encargos nº 2 a 37, que se encontram vencidas desde 24/04/2019 até 29/03/2022, a notificação sob os protocolos de nº 9432 em nome JOAO PAULO NOGUEIRA DE SOUZA, não foi entregue a notificação, pois o mesmo não foi encontrado nos endereço indicado. O referido é verdade e dou fé. Mesquita, 03 de junho de 2024. Eu, MARCELO LEMOS DE MEDEIROS, Substituto/Matrícula 94/2684, o subscrevo e assino. (EDEF17470 PDY).</p> | | | |
| <p>AV-05- 24355 - (EDCZ 61046 QMM)- Certifico que fiz nesta data, atendendo ao Ofício nº 339900/2023 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 23/01/2023, em que foi requerida pela credora, a Intimação dos devedores JOAO PAULO NOGUEIRA DE SOUZA, para fins de cumprimento das obrigações relativas aos encargos nº 02 a 46, que se encontram vencidas desde 24/04/2019 até 29/12/2022, a notificação sob os protocolos de nº 9432 em nome JOAO PAULO NOGUEIRA DE SOUZA, não foi entregue a notificação, pois o mesmo não foi encontrado nos endereço indicado. O referido é verdade e dou fé. Mesquita, 03 de junho de 2024. Eu,</p> | | | |
| 2 | | | |

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: 24355 / CNM: 154302.2.0024355-67 / Recibo: 42348 / Data da Certidão: 21/08/2025.

| 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 24355 | Livro 2 | Data de Abertura 18/08/2025 | CNM 154302.2.0024355-67 |
| <p>MARCELO LEMOS DE MEDEIROS, Substituto/Matrícula 94/2684, o subscrevo e assino. (EDEF17710 YCS).</p> <p>AV-06- 24355 - (EDEF 22134 BUI) - Certifico que fiz nesta data, atendendo ao Editais Publicados nº 1346/2024, 1347/2024, 1348/2024 no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico nos dias 23/04/2024, 24/04/2024 e 25/04/2024, em que foi requerida pela credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, a intimação da devedora, 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, 12 de dezembro de 2024. Eu, Marcelo Lemos de Medeiros, Substituto/Matrícula 94/2684, a subscrevo e assino. (EDEF 22273 AUK)</p> <p>Matrícula recebeu nova numeração e foi feito o transporte dos atos válidos e eficazes existentes na matrícula nº 2696, originariamente aberta em 11 de julho de 2016, 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, 14 de agosto de 2025. Eu, Ágatha Cerqueira Dias, Substituta/Matrícula 94/19905.</p> <p>AV-07- 24355 - (EDEF 26300 OGX) - 18 de agosto 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 03/09/2024, assinado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, na qualidade de credora fiduciária da dívida relativa ao contrato nº 878770166245-3, 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\$ 127.801,58 (cento e vinte e sete mil oitocentos e um reais e cinquenta e oito centavos). Foi apresentada a guia de ITBI nº 353/2024, emitida em 15/08/2025, no valor de R\$ 2.556,03, vinculada à inscrição municipal nº 955620. O referido é verdade e dou fé. Mesquita. Eu, Ágatha Cerqueira Dias, Substituta/Matrícula 94/19905, o subscrevo e assino. (EDFG 52936 DQQ)</p> <p>AV-08- 24355 - (EDEF 26284 FWF) - 18 de agosto 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 03/09/2024, devidamente assinado pela credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, o cancelamento da ALIENAÇÃO, que recai 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 52935 PHH)</p> | | | |
| 3 | | | |



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: SJUUP-ZYVFR-LW6VJ-DRDHR

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

Douglas Alexander De Moura Rozendo (CPF ***.249.227-**))

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/SJUUP-ZYVFR-LW6VJ-DRDHR>

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

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