



Valide aqui  
este documento

CNM: 090662.2.0012090-06

**MATRÍCULA**

12090

**-FICHA-**

1

**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 501, bloco 06, da Estrada Cabuçu-Queimados, constituído de 2 quartos, banheiro, cozinha, área de serviço e sala, com 46,47m<sup>2</sup> de área privativa real, 16,4150m<sup>2</sup> área de uso comum; 62,8850m<sup>2</sup> área total real, 53,1628m<sup>2</sup> área equivalente, tendo como fração ideal de 0,0040923784 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 12.381,11m<sup>2</sup> 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 Sonia Maria Magalhães Emygdio, Tabeliã Substituta, digitei e conferi. E eu [assinatura] Oficial do Registro, subscrevo e assino..

**AV.1/MATRÍCULA: 12090 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 Sonia Maria Magalhães Emygdio, Tabeliã Substituta, digitei e conferi. E eu [assinatura] Oficial do Registro, subscrevo e assino.

**R.2/MATRÍCULA:12090. PROT.9285 COMPRA E VENDA. Adquirente. NEI JUNIO LEMOS RODRIGUES**, brasileiro, solteiro, estivador, portador da carteira de identidade do SECC/RJ nº 242405744 expedida em 31/10/2011, inscrito no CPF/MF sob o nº 166.740.187-40, residente e domiciliado na rua Alvaro Soares 917 Ca.2, São Roque, Queimados-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 08 de agosto de 2017, na forma do § 5º do art. 61 da lei 4380/64, pela qual, o imóvel objeto da matrícula acima foi vendido a **NEI JUNIO LEMOS RODRIGUES**, já qualificado, pelo preço de R\$ 106.350,00, sendo utilizado o valor de R\$ 8.189,73 através de recursos próprios e R\$ 29.554,00 através do desconto complemento concedido pelo FGTS.- Foi apresentada Certidão de Isenção do ITBI nº 461 DAT/SEMFAPLAN/2017, 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 0232117102422384 em 24/10/2017, referente a indisponibilidade de bens.- Queimados, 24 de outubro

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/68CVL-8DZCS-4AVGH-5MPHK>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
no Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui  
este documento

CNM: 090662.2.0012090-06

e 2017. Eu, Jose, Maria Regina da Conceição Maia Ferreira, substituta, digitei e conferi. E eu, Jose Sergio A. da Silva, Oficial do Registro, subscrevo e assino.

**ECDL 41986 SMR**  
Consulte a validade do selo em:  
<http://www3.trj.jus.br/sitepublico>

*Jose Sergio A. da Silva*  
Tabelião  
3º Of. Executivo 337/2000

**R.3/MATRÍCULA:12090. PROTOCOLO: 9285. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Nos termos do instrumento particular indicado no R-2, **NEI JUNIO LEMOS RODRIGUES**, já qualificado, deram 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\$ 68.606,27, à qual, será paga em 360 prestações mensais, sendo a primeira prestação de R\$ 381,96, com vencimento em 08/09/2017 e as demais serão calculadas de acordo com o item 6.3 do citado contrato. Taxa anual de juros (%). Nominal 5,00. Efetiva 5,1161. Para fins do art. 24, VI da lei 9514/97, foi dado ao imóvel o valor de R\$ 106.350,00.- Queimados, 24 de outubro de 2017. Eu, Jose, Maria Regina da Conceição Maia Ferreira, Substituta, digitei e conferi. E eu, Jose Sergio A. da Silva, Oficial do Registro, subscrevo e assino.

**ECDL 41987 VOD**  
Consulte a validade do selo em:  
<http://www3.trj.jus.br/sitepublico>

*Jose Sergio A. da Silva*  
Tabelião  
3º Of. Executivo 337/2000

**AV.4/MATRÍCULA. 12090 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 número 757 apartamento 501, bloco 06, da Estrada Cabucu-Queimados**, constituído de 2 quartos, banheiro, cozinha, área de serviço e sala, com 46,47m2 de área privativa real, 16,4150m2 área de uso comum; 62,8850m2 área total real, 53,1628m2 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, subscrevo e assino.

SELO ELETRONICO:EDDZ 80779 KXQ

*Claudia Valéria Vaz Nogueira*  
Interventora  
Mat. 90/51

**AV.5/MATRÍCULA: 12090 - PROTOCOLO: 15917 - PURGA DE MORA.** Nos termos do requerimento datado de 23/05/2025 apresentado pela Caixa Econômica Federal - CEF, com pedido de nº 592707/2025, do Registro Imobiliário referente ao instrumento particular de compra e venda, mútuo com obrigações e Alienação Fiduciária nº 878770167087-19 firmado em 08/08/2017, garantida por alienação fiduciária o imóvel situado na Estrada Cabucu Queimados NR 995 BL06 AP501 Vila São

Continua na próxima ficha...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/68CVL-8DZCS-4AVGH-5MPHK>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui  
este documento

CNM: 090662.2.0012090-06

**MATRÍCULA**

12090

**-FICHA-**

2

**CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA**

**QUEIMADOS -RJ**

**REGISTRO GERAL**

**CNPJ - Nº 30.718.381/0001-00**

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 23/05/2025, correspondente ao valor de R\$ 2.658,14, ficando o mutuário NEI JUNIO LEMOS RODRIGUES, 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 23/05/2025, realizada as diligências em 28/05/2025, 11/06/2025, 18/06/2025, 23/06/2025 sendo todas ausentes, com nº de protocolo 17339, tendo transcorrido in albis, o prazo para purgação de mora. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 04 de setembro de 2025. 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: EEYA 09086 WGV**

**AV.6/MATRÍCULA: 12090 - PROTOCOLO: 16368 CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.** Nos termos do ofício de nº 592707/2025, 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, Agronômica, Florianópolis/SC, CEP: 88025-220, 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 878770167087-1 firmado em 08/08/2017, registrado no R.3 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\$ 116.285,35 (cento e dezesseis mil e duzentos e oitenta e cinco reais e trinta e cinco centavos), apresentando para tanto o recolhimento do ITBI à PMQ através da guia nº 48906747 no valor de R\$ 2.339,78, tendo como valor declarado/apurado R\$ 166,285,35, com inscrição na PMQ sob o nº 00010908000004600030 (Inscrição Anterior: 0102218). O referido é verdade e dou fé. Queimados, 10 de novembro de 2025. 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: EEYA 09243 MZD**

**AV.7/MATRÍCULA: 12090 - PROTOCOLO: 16368 CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Procede-se a presente averbação, em virtude do

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/68CVL-8DZCS-4VGH-5MPHK>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis

ridigital



Valide aqui este documento

CNM: 090662.2.0012090-06

resultado da intimação e da consolidação de propriedade em nome de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, averbado sob os n° AV.5 e AV.6 da presente matrícula, PARA CONSTAR O CANCELAMENTO E A BAIXA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, constante do R.3, 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 novembro de 2025. 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: EEYA 09244 ZQH

### 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 Novembro de 2025

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de  
Justiça  
Selo de Fiscalização  
Eletrônico  
**EEYA 09245 MPY**



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.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/68CVL-8DZCS-4AVGH-5MPHK>