

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: 24646 / CNM: 154302.2.0024646-67 / Recibo: 43667 / Data da Certidão: 23/12/2025.

Certifico que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 24646, 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. Mesquita, 23 de dezembro de 2025. Eu, Ágatha Cerqueira Dias, Substituta/Matrícula 94/19905, o 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 | Pmcmmv: R\$ 2,17.

Iss: R\$ 5,43 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 158,16.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EDFG 56481 EQJ

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: 24646 / CNM: 154302.2.0024646-67 / Recibo: 43667 / Data da Certidão: 23/12/2025.

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

24646

Livro

2

Data de Abertura

07/11/2025

CNM

154302.2.0024646-67

Prédio nº 2235, Bloco 02 apto 201, área total construída de 42,90m², com acesso pela Rua Meriti, perfazendo a fração ideal de 0,00308700 avos, composto por dois quartos, sala, cozinha, circulação e banheiro, com direito a uma vaga de garagem, sem local determinado, cuja fração foi calculada da Área com 12.168,97m², medindo 108,00m de frente para a mesma rua, igual à largura na linha dos fundos, onde confronta com a Rua Cachoeira, por 106,00m pelo lado direito confrontando com a área do residencial C, 92,00m pelo lado esquerdo, confrontando com a Avenida Coelho da Rocha, mais 10,99m de curva de concordância na esquina da Rua Meriti com a Av. Coelho da Rocha, com a Rua cachoeira, situado no Bairro Rocha Sobrinho, no Município de Mesquita/RJ, Edifício Residencial Caminhos do Rio II, de propriedade de **CAC CAMINHOS DO RIO II INCORPORADORA SPE LTDA**, com sede na Rua João de Freitas Neto, nº 1405 - Bairro Centro, Belford Roxo/RJ, inscrita no CNPJ nº 29.015.646/0001-24. Inscrição Municipal nº 956662. Havido por título registrado neste Cartório do 2º Ofício de Mesquita/RJ, na matrícula nº 3446. O Referido é Verdade e Dou Fé. Mesquita, 27 de outubro de 2025. Eu, Agatha Cerqueira Dias, Substituta/Matrícula 94/19905, o subscrevo e assino.

R-01- 24646 - (ECSR 16497 DQK) - Certifico que fiz nesta data, atendendo a Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuos 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), datado de 14 de Fevereiro de 2019, 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 **CAC CAMINHOS DO RIO II INCORPORADORA SPE LTDA**, com sede na Rua João de Freitas Neto, nº 1405 - Bairro Centro, Belford Roxo/RJ, inscrita no CNPJ nº 29.015.646/0001-24, vendeu a **GUILHERME DE FIGUEIREDO GERALDO**, brasileiro, solteiro, vendedor de comércio varejista e atacadista, portador da carteira de identidade nº 24.860.926-5, expedida pelo DETRAN/RJ em 10/10/2017, e inscrito no CPF nº 138.177.737-65, residente e domiciliado na Rua treze de Maio, nº 175, apto 102, Rocha Sobrinho, Mesquita/RJ, pelo preço de R\$ 133.000,00 (cento e trinta e três mil reais) pagos da seguinte forma: R\$ 9.955,02 (nove mil novecentos e cinquenta e cinco reais e dois centavos) com recursos próprios; R\$ 1.981,42 (hum mil novecentos e oitenta e um reais e quarenta e dois centavos) com recursos da conta vinculada do FGTS; R\$ 27.705,00 (vinte e sete mil setecentos e cinco reais) com desconto complemento concedido pelo FGTS, e o restante de R\$ 93.358,56 (noventa e três mil trezentos e cinquenta e oito reais e cinquenta e seis centavos), através do Financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal-CEF, o imóvel constante desta matrícula. Foi apresentado e arquivado a certidão de isenção de ITBI emitida em 13/05/2019 ref. Processo nº 03/2931/19, 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 Belford Roxo, e as demais exigidas por lei. Foram feitas a consultas no Banco de Indisponibilidade de Bens-BIB nº 0688919061422886 e consulta ao CNIB. HASH: 1f41.f8ea.16ad.d1d7.0603.50f6.18c8.976a.e4f6.6079. O referido é verdade e dou fé. Mesquita, 24 de junho de 2019. Eu HELENA DIAS DE SOUZA, responsável pelo Expediente a subscrevo e assino. (ECSR 16826 VLV).

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: 24646 / CNM: 154302.2.0024646-67 / Recibo: 43667 / Data da Certidão: 23/12/2025.

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

24646

Livro

2

Data de Abertura

07/11/2025

CNM

154302.2.0024646-67

R-02 - 24646 - (ECSR 16497 DQK) - 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 8.7877.0447326-0 nos termos e para efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, que aqui se arquiva, pelo qual **GUILHERME DE FIGUEIREDO GERALDO**, alienou em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes ¾, 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\$ 93.358,56 (noventa e três mil trezentos e cinquenta e oito reais e cinquenta e seis centavos) pelo sistema de amortização 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\$ 491,23 (quatrocentos e noventa e um reais e vinte e três centavos) a primeira com vencimento em 15/03/2019 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 expresso em moeda corrente nacional, de R\$ 141.000,00 (cento e quarenta e um 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 prevista 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 **GUILHERME DE FIGUEIREDO GERALDO**. O referido é verdade e dou fé. Mesquita, 24 de junho de 2019. Eu HELENA DIAS DE SOUZA, responsável pelo Expediente, a subscrevo e assino. (ECSR 16827 WNF).

Certifico que nesta data, foi registrado no livro 3-Auxiliar, sob o nº 175029, a Convenção de Condomínio Residencial Caminhos do Rio II, Edifício "Residencial Caminho do Rio II" contendo o regulamento administrativo e operacional do mesmo. O referido é verdade e dou fé. Mesquita, 13 de novembro de 2020. Eu, Marcelo Lemos de Medeiros, Substituto/Matrícula 94/2684, o subscrevo e assino.

AV-03-3446 (EDCZ 62284 WFH)- Certifico que fiz nesta data, atendendo ao Ofício nº 406625/2023 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 23/08/2023, em que foi requerido pela credora, a Intimação da devedor **GUILHERME DE FIGUEIREDO GERALDO**, para fins de cumprimento das obrigações relativas aos encargos nº 30 a 34, que se encontram vencidas desde 15/02/2023 até 15/08/2023, a notificação sob os protocolos de nº 10004 em nome **GUILHERME DE FIGUEIREDO GERALDO**, não foi entregue no endereço Rua Treze de Maio nº 175, BNH, Mesquita/RJ, pois o mesmo se encontra em local incerto ou ignorado. A notificação sob os protocolos de nº 10007 em nome **GUILHERME DE FIGUEIREDO GERALDO**, não foi entregue no endereço Avenida Coelho da Rocha nº 2235, apt. 201, bloco 2, Rocha Sobrinho, Mesquita/RJ, pois o mesmo se encontra em local incerto ou ignorado. 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. (EDEF 17563 BYX).

AV-04-3446 (EDEF 21926 HYI)- Certifico que fiz nesta data, atendendo ao Ofício nº

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: 24646 / CNM: 154302.2.0024646-67 / Recibo: 43667 / Data da Certidão: 23/12/2025.

<p>CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE MESQUITA RUA PREFEITO JOSÉ MONTES PAIXÃO Nº 1667 - MESQUITA - RJ Telefone: 2127973360 Registro de Imóveis DOUGLAS OLIVEIRA FONTES OFICIAL</p> <p>FICHA</p>			
Matrícula 24646	Livro 2	Data de Abertura 07/11/2025	CNM 154302.2.0024646-67
<p>544364/2024 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 25/11/2024, em que foi requerido pela credora, a Intimação do devedor GUILHERME DE FIGUEIREDO GERALDO, para fins de cumprimento das obrigações relativas aos encargos nº 46 a 49, que se encontram vencidas desde 15/08/2024 até 15/11/2024, a notificação sob os protocolos de nº 10500 em nome GUILHERME DE FIGUEIREDO GERALDO, não foi entregue no endereço Rua Treze de Maio nº 175, BNH, Mesquita/RJ, pois o mesmo se encontra em local incerto ou ignorado. A notificação sob os protocolos de nº 10518 em nome GUILHERME DE FIGUEIREDO GERALDO, não foi entregue no endereço Avenida Coelho da Rocha nº 2235, apt. 201, bloco 2, Rocha Sobrinho, Mesquita/RJ, pois o mesmo se encontra em local incerto ou ignorado. O referido é verdade e dou fé. Mesquita, 05 de fevereiro de 2025. Eu, MARCELO LEMOS DE MEDEIROS, Substituto/Matrícula 94/2684, o subscrevo e assino. (EDEF 23323 DPA).</p> <p>Matrícula recebeu nova numeração e foi feito o transporte dos atos válidos e eficazes existentes na matrícula nº 3446, originariamente aberta em 21 de dezembro de 2018, 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, 07 de novembro de 2025. Eu, Ágatha Cerqueira Dias, Substituta/Matrícula 94/19905.</p>			
<p>AV.5 - 24646 de 07/11/2025. PROTOCOLO: nº 17100 de 17/10/2025. TÍTULO: AVERBAÇÃO DE INTIMAÇÃO. Certifico que fiz nesta data, atendendo aos Ofícios de nº 544364/2024 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL - datado de 25/11/2024, foi requerido pela credora, a Intimação do devedor GUILHERME DE FIGUEIREDO GERALDO, para os fins de cumprimento das obrigações, referente aos encargos nº 46 a 49, que se encontram vencidas desde 15/08/2024 a 15/11/2024. Tendo sido notificado através deste Cartório, sob protocolo nº 10500, nos dias 13/12/2024, 20/12/2024 e 30/12/2024, a notificação não foi entregue, tendo sido infrutíferas as tentativas de suas localizações, por encontrarem-se em local IGNORADO ou INCERTO, e sob protocolo nº 10518, nos dias 13/12/2024, 31/12/2024 e 08/01/2025, a notificação não foi entregue no endereço da Rua XIII de Maio, nº 175, BNH, Mesquita/RJ, tendo sido infrutíferas as tentativas de suas localizações, por encontrarem-se em local IGNORADO ou INCERTO e atendendo aos Editais Publicados nº 1650/2025, 1651/2025 e 1652/2025, nos dias 10/07/2025, 11/07/2025 e 14/07/2025, em que foi requerida pela credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, a intimação do devedor, 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. Eu, Ágatha Cerqueira Dias, Substituta/Matrícula 94/19905. (EDFG 55408 MUO)</p>			
<p>AV.6 - 24646 de 23/12/2025. PROTOCOLO: nº 17353 de 19/12/2025. TÍTULO: CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. - 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 19/12/2025, assinado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, na qualidade de credora fiduciária da dívida relativa ao contrato nº 878770447326, 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</p>			
3			

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: 24646 / CNM: 154302.2.0024646-67 / Recibo: 43667 / Data da Certidão: 23/12/2025.

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 24646	Livro 2	Data de Abertura 07/11/2025	CNM 154302.2.0024646-67

em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, que passa a figurar como única titular do domínio pleno do imóvel. Dedara-se que o valor da consolidação é de R\$ 149.216,91 (cento e quarenta e nove mil, duzentos e dezesseis reais e noventa e um centavos). Foi apresentada a guia de ITBI nº 624/2025, emitida em 12/12/2025, no valor de R\$ 2.984,34, vinculada à inscrição municipal nº 966662. O referido é verdade e dou fé. Mesquita. Eu, Ágatha Cerqueira Dias, Substituta/Matrícula 94/19905, o subscrevo e assino. (EDFG 56479 AVX)

AV.7- 24646 de 23/12/2025. PROTOCOLO: nº 17353 de 19/12/2025. TÍTULO: **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO.** - Certifico que fiz nesta data, atendendo ao requerimento de Consolidação de Propriedade Fiduciária e Cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário - CCI, datado de 19/12/2025, devidamente assinado pela credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, o **cancelamento da ALIENAÇÃO**, que recaía 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 56480 IOH)



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: QRVRB-Z9YXH-JZE44-6J6R5

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

AGATHA CERQUEIRA DIAS (CPF ***.740.317-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/QRVRB-Z9YXH-JZE44-6J6R5>

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

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