

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: contato@2oficiomesquita.com.br

Telefone: (XX)3746-1207

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 21380 / CNM: 154302.2.0021380-68 / Recibo: 45417 / Data da Certidão: 30/06/2026.

Certifico que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 21380, 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, 30 de junho de 2026. Eu, Flavio Bento Duarte de Carvalho, Escrevente, mat. 94/24371 da CGJ/RJ, digitei, e eu, Ágatha Cerqueira Dias, substituta, mat. 94/19905 da CGJ/RJ, conferi.

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 124,08 x 1 = 124,08.

Emolumentos: R\$ 124,08 | Fetj: R\$ 24,81 | Fundperj: R\$ 10,54 | Funperj: R\$ 10,54 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcmv: R\$ 2,48.

Funpgalerj: R\$ 1,24 | Funpgt: R\$ 1,24 | Fundacpguerj: R\$ 1,24 | Iss: R\$ 6,20 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 193,08.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EDFG 60805 QLL

Consulte a validade do selo em:

www3.tjrj.jus.br/PORTALEXTRAJUDICIAL/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: contato@2oficiomesquita.com.br

Telefone: (XX)3746-1207

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 21380 / CNM: 154302.2.0021380-68 / Recibo: 45417 / Data da Certidão: 30/06/2026.

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE MESQUITA RUA PREFEITO JOSÉ MONTES PAIXÃO Nº 1667 - MESQUITA - RJ Telefone: 37461207 Registro de Imóveis DOUGLAS OLIVEIRA FONTES OFICIAL FICHA 1			
Matrícula 21380	Livro 2	Data de Abertura 01/08/2019	CNM 154302.2.0021380-68
Prédio nº 60, Aptº 104 do bloco 01 e fração ideal de 0,004166 do lote 20 da quadra 70, com frente para a Rua Jacutinga, a ser construído, medindo 130,00m de frente e fundos, por 53,00m de ambos os lados, confrontando à direita com o lote 402, à esquerda com o lote 395, e nos fundos confrontando com o lote A1 e com os lotes 01 aos 23, todos da mesma quadra 70, Condomínio Estação da Luz, situado no Bairro Vila Norma, Mesquita/RJ, de propriedade de TENDA NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., com sede à Rua Alvares Penteado, 61, 1º andar, sala 01, Bairro Centro, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ nº 09.625.762/0001-58. Havido por título registrado neste Cartório do 2º Ofício de Mesquita/RJ, na matrícula nº 1990. O referido é verdade e o dou fé. Mesquita, 01 de Agosto de 2019. Eu, HELENA DIAS DE SOUZA, Responsável pelo Expediente a subscrevo e assino. MATRÍCULA RENUMERADA EM 24/11/2025 EM CUMPRIMENTO DOS PROVIMENTOS 143 E 149/2023 DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. NUMERAÇÃO ANTERIOR: 4027. FOI REALIZADO O TRANSPORTE APENAS DOS ATOS VÁLIDOS E EFICAZES E DE EVENTUAIS ÔNUS E GRAVAMES. R.1 - 21380 - (ECSR 17183 JEP) - 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, datado de 20 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 TENDA NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., com sede à Rua Alvares Penteado, 61, 1º andar, sala 01, Bairro Centro, em São Paulo/SP, inscrita no CNPJ sob o nº 09.625.762/0001-58, vendeu a AGNES OLIVEIRA FRAZAO, brasileiro, solteiro, auxiliar geral, portador da carteira de identidade nº 29.623.373-7, expedida pelo DETRAN/RJ em 29/01/2019, e inscrito no CPF nº 169.078.377-06, residente e domiciliado na Alameda Pica Paus, nº 36, Fundos, Pavuna, Rio de Janeiro/RJ, pelo preço de R\$ 95.616,60 (noventa e cinco mil, seiscentos e dezesseis reais e sessenta centavos), pagos da seguinte forma: R\$ 10.930,00 (dez mil, novecentos e trinta reais) com recursos próprios; R\$ 27.420,00 (vinte e sete mil, quatrocentos e vinte reais) com desconto complemento concedido pelo FGTS, e o restante R\$ 57.266,60 (cinquenta e sete mil, duzentos e sessenta e seis reais e sessenta 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 29/05/2019 ref. Processo nº 04/4826/19, e as certidões Distribuidor da Comarca de Nova Iguaçu/RJ e São Paulo/SP e pelo Cartório de Registro Civil da 1ª Circunscrição da Comarca de Nova Iguaçu/RJ e São Paulo/SP, e as demais exigidas por lei. Foram feitas a consultas no Banco de Indisponibilidade de Bens-BIB nº 0688919071532134, e consulta ao CNIB HASH: 05a5 .f680 .8b0e .6e94 .683e .beb7 .5a87 .a3b1 .7055 .780f. O referido é verdade e dou fé. Mesquita, 01 de Agosto de 2019. Eu, HELENA DIAS DE SOUZA, Responsável pelo Expediente a subscrevo e assino. (ECSR 17863 OER). R.2 - 21380 - (ECSR 17183 JEP) - 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 8.7877.0536713-8, nos termos e para efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei			
1			

"continua no verso"

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: contato@2oficiomesquita.com.br

Telefone: (XX)3746-1207

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 21380 / CNM: 154302.2.0021380-68 / Recibo: 45417 / Data da Certidão: 30/06/2026.

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE MESQUITA RUA PREFEITO JOSÉ MONTES PAIXÃO Nº 1667 - MESQUITA - RJ Telefone: 37461207			
Registro de Imóveis DOUGLAS OLIVEIRA FONTES OFICIAL			
FICHA 1V			
Matrícula 21380	Livro 2	Data de Abertura 01/08/2019	CNM 154302.2.0021380-68
9.514/97, que aqui se arquiva, pelo qual AGNES OLIVEIRA FRAZAO, 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\$ 57.266,60 (cinquenta e sete mil, duzentos e sessenta e seis reais e sessenta centavos) pelo sistema de amortização Tabela Price-TP, pelo prazo 360 (trezentos e sessenta) meses, com taxa anual de juros: nominal 5,5000% e Efetiva de 5,6407%, com encargo inicial no valor de R\$ 339,45 (trezentos e trinta e nove reais e quarenta e cinco centavos) a primeira com vencimento em 21/03/2019 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\$ 132.000,00 (cento e trinta e dois 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 AGNES OLIVEIRA FRAZAO. O referido é verdade e dou fé. Mesquita, 01 de Agosto de 2019. Eu, HELENA DIAS DE SOUZA, Responsável pelo Expediente a subscrevo e assino. (ECSR 17864 YGB).			
AV.3 - 21380 (EDBF 09829 PNT) - Certifico que fiz nesta data, atendendo ao requerimento datado de 12/11/2019, instruído com a certidão de Habite-se nº 067/HABITE-SE/2019, datado de 13/11/2019, expedida pela Prefeitura Municipal de Mesquita, que aqui se arquiva, a averbação de habite-se de 1 (uma) unidade residencial, com frente para a Rua Jacutinga, numerada como prédio nº 60, bloco 01 aptº 104 (para PNE), com área total construída de 40,54m² e fração ideal de 0,004166 do lote 20 da quadra 70, com frente para a Rua Jacutinga, com Cadastro Imobiliário Inscrição nº 956797. Cujas licenças de construção foi emitida em 20/03/2018, em nome de TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A. Sendo esse situado no Município de Mesquita/RJ. Não Foi apresentada a CND-INSS, conforme provimento 67/2013, artigo 589 da CNCGJ/RJ publicada no Diário Oficial, em 21/11/2013. O referido é verdade e dou fé. Mesquita, 13 de Abril de 2020. Eu, ELEIZA DIAS DE SOUZA, Substituta/Matrícula 94/14195, a subscrevo e assino. (EDBF 10325 DMO).			
AV.4 - 21380 - (EDCZ 65109 HHD)- Certifico que fiz nesta data, atendendo ao Ofício nº 432199/2023 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 24/11/2023, em que foi requerida pela credora, a Intimação dos devedor AGNES OLIVEIRA FRAZÃO, para fins de cumprimento das obrigações relativas aos encargos nº 43 a 47, que se encontram vencidas desde 15/07/2023 até 15/11/2023, a notificação sob o protocolo de nº 10121 em nome AGNES OLIVEIRA FRAZÃO, não foi entregue a notificação, pois o mesmo não foi encontrado nos endereço indicado, não foi entregue a notificação sob o protocolo 1158530, no endereço Rua Doutor José Thomas nº 16, Pavuna/RJ, em virtude do endereço indicado encontra-se em local inacessível, a notificação sob o protocolo AAAA416365, não foi entregue a notificação, no endereço Rua Edgard Lourerio Valdetaro nº 137, Pavuna, Rio de Janeiro, em virtude do numero e da notificada serem			
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: contato@2oficiomesquita.com.br

Telefone: (XX)3746-1207

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 21380 / CNM: 154302.2.0021380-68 / Recibo: 45417 / Data da Certidão: 30/06/2026.

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE MESQUITA RUA PREFEITO JOSÉ MONTES PAIXÃO Nº 1667 - MESQUITA - RJ Telefone: 37461207			
Registro de Imóveis DOUGLAS OLIVEIRA FONTES OFICIAL			
FICHA 2			
Matrícula 21380	Livro 2	Data de Abertura 01/08/2019	CNM 154302.2.0021380-68
desconhecidos. O referido é verdade e dou fé. Mesquita, 29 de agosto de 2024. Eu, MARCELO LEMOS DE MEDEIROS, Substituto/Matrícula 94/2684, o subscrevo e assino. (EDEF 19716 UCV).			
AV.5 - 21380 de 19/03/2026. PROTOCOLO: nº 17465 de 21/01/2026. TÍTULO: AVERBAÇÃO DE INTIMAÇÃO. Certifico que fiz nesta data, atendendo ao Ofício de nº 663044/2026 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 20/01/2026, foi requerido pela credora, a Intimação da devedora AGNES OLIVEIRA FRAZAO , para os fins de cumprimento das obrigações, referente aos encargos nº 67 a 71, que se encontram vencidas desde 15/09/2025 a 15/01/2026. Tendo sido notificada através deste Cartório, sob protocolo nº 11032, nos dias 12/02/2026 e 26/02/2026, onde a notificação foi entregue ao Sr. Jonathan Ferreira Dias, que se identificou como porteiro, portador do CPF nº 145.342.207-23. Na oportunidade, o referido senhor recebeu a notificação, declarando que a entregará à destinatária. Sendo assim dou a presente notificação como POSITIVA. O referido é verdade e dou fé. Mesquita. Eu, Flavio Bento Duarte de Carvalho, Escrevente, mat. 94/24371 da CGJ/RJ, digitei, e eu, Ágatha Cerqueira Dias, substituta, mat. 94/19905 da CGJ/RJ, conferi. (EDFG 58222 PRD)			
AV.6 - 21380 de 30/06/2026. PROTOCOLO: nº 18044 de 26/06/2026. 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 26/06/2026, assinado pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, na qualidade de credora fiduciária da dívida relativa ao contrato nº 878770536713, 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\$ 140.821,80 (cento e quarenta mil, oitocentos e vinte e um reais e oitenta centavos). Foi apresentada a cópia da guia de ITBI nº 311/2026, emitida em 17/06/2026, no valor de R\$ 4.224,65, vinculada à inscrição municipal nº 956797. O referido é verdade e dou fé. Mesquita. Eu, Flavio Bento Duarte de Carvalho, Escrevente, mat. 94/24371 da CGJ/RJ, digitei, e eu, Ágatha Cerqueira Dias, substituta, mat. 94/19905 da CGJ/RJ, conferi. (EDFG 60802 ACP)			
AV.7- 21380 de 30/06/2026. PROTOCOLO: nº 18044 de 26/06/2026. 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 26/06/2026, 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, Flavio Bento Duarte de Carvalho, Escrevente, mat. 94/24371 da CGJ/RJ, digitei, e eu, Ágatha Cerqueira Dias, substituta, mat. 94/19905 da CGJ/RJ, conferi. (EDFG 60803 PAO)			
3			



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: T5FM6-PGT5D-RJ2F9-64FYD

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

Flavio Bento Duarte De Carvalho (CPF ***.667.047-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/T5FM6-PGT5D-RJ2F9-64FYD>

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

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