



MATRÍCULA

-FICHA-

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA

13487

1

QUEIMADOS -RJ

REGISTRO GERAL

CNPJ - Nº 30.718.381/0001-00

Valide aqui
este documento

IMÓVEL: Prédio número 42 Casa 2B, da Rua Ney (à ser construída) com 58,70m² de construção, própria para uso residencial, construída de 1º pavimento, composto com sala, cozinha, 2 (dois) quartos, banheiro, circulação, área de serviço, varanda, quintal e vaga de garagem na área comum. 104,09m² de área de fração de terreno, 86,26m² de área privativa, 17,83m² de área comum, 58,70m² de área de uso de solo, 45,39m² de área livre, 27,56m² de área privativa descoberta, sendo a área equivalente de 67,78m², com fração ideal de terreno de 4,009/100, que será edificado no **lote de terreno nº 10R da quadra 70 da rua Ney**, medindo 60,00m de frente e fundos, 28,00m de ambos os lados, confrontado os fundos com os lotes números 2, 3, 4, 5, 6, 7, confrontando pelo lado direito com o lote 9 e do lado esquerdo com o lote 16 com área de 1.680,00m², **situado no Loteamento Vila Camarim, Bairro do Carmo em Queimados-RJ.** **PROPRIETÁRIO: OC CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 12.079.106/0001-01, com sede na Rua Marli Pereira de Araújo, nº 43, sala 101, Centro, Queimados/RJ. **REGISTRO ANTERIOR:** R-3 da Matrícula 13458 deste Cartório.- Queimados, 22 de novembro de 2022. Eu Gisele Rocha Fernandes Substituta, Matrícula 94/17737, digitei. Eu José Sergio Antunes da Silva, Matrícula 90/09, Oficial do Registro, subscrevo e assino.

José Sergio A. da Silva
Tabelião
Matr.: 90/09

AV-1-13487 AVERBAÇÃO: Procede-se a presente averbação, para constar que o imóvel objeto da matrícula acima é oriundo do Memorial de Incorporação, registrado sob o nº R-3 da Matrícula 13458 datado de 22/11/2022. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 22 de novembro de 2022. Eu Gisele Rocha Fernandes, Substituta, Matrícula CGJ nº 94/17737, digitei. Eu José Sergio Antunes da Silva, Matrícula CGJ nº 90/09, oficial do registro, subscrevo e assino.

José Sergio A. da Silva
Tabelião
Matr.: 90/09

AV-2/MATRÍCULA:13487 - PROTOCOLO 13795 - AVERBAÇÃO. Procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se hipotecado, na forma do **CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO E MÚTuo PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS COM GARANTIA HIPOTECÁRIA E OUTRAS AVENÇAS**, Contrato nº 8.7877.1622829-0, datado de 15/02/2023, com relação das unidades a serem construídas no Empreendimento Residencial do Carmo; Conforme o seu inteiro teor, registrado no R-6 da Matrícula 13458, cópia do contrato e requerimento aludido aqui arquivados. Queimados, 09 de maio de 2023. Álvaro Guimarães Pinheiro Duarte, Substituto, Matrícula 94/14841 da CGJ/RJ, José Sergio Antunes da Silva, Oficial do Registro Matrícula 90/09 da CGJ/RJ.
SELO ELETRÔNICO:EEHN 40241 KZO

AV.3/MATRÍCULA: 13487 CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Procede-se a presente averbação nos termos da autorização firmada por instrumento particular datado de 29 de fevereiro de 2024, assinado
Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HTW4G-B8TV6-W7RLU-6RE5A>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em Um só lugar.

ridigital



Valide aqui
este documento

CNM: 090662.2.0013487-83

por **Raphael de Araujo Correa Junior**, nacionalidade brasileira, solteiro, nascido em 29/02/1980, economiário, portador da Carteira de Habilitação nº 00501378677 emitida pelo DETRAN/RJ em 19/02/2019, inscrita no CPF sob nº 078.943.517-92, endereço eletrônico raphael.junior@caixa.gov.br, conforme substabelecimento lavrado às folhas 197/205, do livro 210, em 22/06/2023 no 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias/RJ, representante da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, instituição financeira, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, apresentado neste Serviço registral pela devedora **OC CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, para fazer constar o Contrato 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 - Recursos do FGTS referente ao contrato de nº 8.7877.1922030-4. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 21 de março de 2024. Maria Regina da Conceição Maia Ferreira, Substituta-Mat.94/5592 do CGJ-RJ. José Sergio Antunes da Silva, Oficial do Registro-Mat.90/09 do CGJ-RJ.

R.4/MATRICULA: 13487 PROTOCOLO Nº 14674 COMPRA E VENDA. Nos termos do contrato de venda e compra de Terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, Alienação Fiduciária em garantia, Fiança e outras obrigações-Programa Minha casa, Minha Vida-Recursos do FGTS, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64, datado de 29 de fevereiro de 2024 de nº 8.7877.1922030-4, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **PEDRO AUGUSTO DE SOUZA REIS**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 08/06/2003, operador de loja, filho de Cristiane Alves de Souza Reis e Jose Augusto Reis, e-mail: p.souza.reis3324@gmail.com, portador(a) de Carteira de Identidade nº 321119018, expedida por Diretoria de Identificação Civil/RJ em 01/09/2023 e do CPF 184.181.977-81, solteiro(a), residente e domiciliado(a) em Est.Campo Alegre, 2027, Vila Taruma, em Queimados-RJ, por compra feita à **OC CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ 12.079.106/0001-01, situada à Rua Marli Pereira de Araújo nº 43, Sala 101, Centro, Queimados-RJ, e-mail: oc.construcoes@hotmail.com, representada pelo sócio **MARIO BOSI**, nacionalidade italiana, nascido em 30/03/1972, e-mail: mariobosi72@gmail.com, empresário, portador de CNH nº 05412471578, expedida por DETRAN/RJ em 22/02/2017 e do CPF 061.179.847-66, casado, residente e domiciliado em Av. Dr.Mario Guimarães, 1118, Ap.403, Centro, em Nova Iguaçu-RJ, tendo como **Credora Fiduciária: CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF**, já qualificada no AV-3; **INCORPORADORA E FIADORA: OC CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada; **CONSTRUTORA E FIADORA: OC CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada; **ENTIDADE ORGANIZADORA E FIADORA: OC CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, pelo preço de R\$ 204.000,00; sendo utilizado o valor de R\$ 45.494,14 através de recursos próprios; R\$ 0,00 através dos recursos da conta vinculada de FGTS; R\$ 41.851,00 através do desconto complemento concedido pelo FGTS/União e R\$ 116.654,86 através do financiamento concedido pela **CAIXA**; com todas as cláusulas e condições do título, do qual uma via fica arquivada. Foram apresentados e arquivados, os documentos pertinentes à consecução desse registro. O ITBI foi recolhido à PMQ pela guia nº 45332806 em 04/03/2024 no valor de R\$ 2.563,06, conforme certidão de quitação datada de 20/03/2024, processo nº 924/2024-E, estando este imóvel inscrito na PMQ sob o nº 0107742. Fica arquivado neste serviço a consulta procedida junto a C.G.J número 02321.24.03.05.10.221 em 05/03/2024, referente a

Continua na próxima ficha...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HTW4G-B8TV6-W7RLU-6RE5A>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

13487

-FICHA-

2

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA

QUEIMADOS -RJ

REGISTRO GERAL

CNPJ - Nº 30.718.381/0001-00

CNM: 090662.2.0013487-83

indisponibilidade dos bens e a consulta negativa de indisponibilidade de bens com código HASH 3427. 7ab5. fdf6. bbed. b514. 0685. 80b8. dfcl. ae8c. 17f8 em 05/03/2024 ao Banco de Dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, todas em nome do vendedor. - O referido é verdade e dou fé. Queimados, 21 de março de 2024. Maria Regina da Conceição Maia Ferreira, Substituta-Mat.94/5592 do CGJ-RJ. José Sergio Antunes da Silva, Oficial do Registro-Mat.90/09 do CGJ-RJ.

SELO ELETRÔNICO: EENJ 40323 QQE

R.5/MATRÍCULA: 13487 PROTOCOLO: 14674 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Nos termos do instrumento particular indicado no R.4, o imóvel constante da matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 22 e seguinte da Lei 9.514/97, e transferido sua propriedade resolúvel a **Credora Fiduciária: CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF**, já qualificada, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido ao devedor **PEDRO AUGUSTO DE SOUZA REIS**, já qualificado no R.4, **pelo valor** de R\$ 116.654,86. **Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartórrarias: registro e ITBI):** 0,00; **Valor total da dívida (Financiamento):** R\$ 116.654,86; **Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão:** R\$ 215.000,00. **Previsão para construção/Legalização:** 14/04/2025; **Carência:** 0 meses; **Amortização:** 420 (meses); **Taxa de juros: nominal% (a.a):** 4,7500; **Efetiva% (a.a):** 4,8547; **Nominal e Efetiva % (a.m):** 0.3958; **Encargos (parcela) financeiros: De acordo com o Item 5;** Encargos no período de construção: De acordo com o item 5.1.2: **Encargos no período de amortização: Prestação mensal inicial(a + j):** R\$ 570,27 - Tarifa de Administração-TA: R\$ 0,00 - Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 24,82 - Total R\$ 595,09 - **Vencimento do Primeiro Encargo Mensal:** 25/03/2024 - **Época de reajuste dos encargos:** De acordo com o item 6.3. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto, e o credor fiduciário possuidor indireto. Para efeitos do artigo 24, inciso VI, da citada lei 9.514/97. **Foi indicado o valor de R\$ 215.000,00.** - O referido é verdade e dou fé. Queimados, 21 de março de 2024. Maria Regina da Conceição Maia Ferreira, Substituta-Mat.94/5592 do CGJ-RJ. José Sergio Antunes da Silva, Oficial do Registro-Mat.90/09 do CGJ-RJ.

SELO ELETRÔNICO: EENJ 40324 PUS

AV.6/ MATRÍCULA. 13487 PROT. 15770 AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO. Nos termos do requerimento datado de 11/03/2025, firmado **OC CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 12.079.106/0001-01, com sede na rua Marli Pereira de Araujo, 43, sala 101, Centro, Queimados-RJ, representada por seu sócio Mario Bosi, Italiano, solteiro, empresário, portador da carteira de identidade de nº 05412471578, expedida pelo DETRAN/CNH/RJ em 17/03/2022, inscrito no CPF/MF sob o 061.179.847-66, residente na Avenida Doutor Mario Guimarães, 1118, Aptº 403, centro, Nova Iguaçu-RJ, procede-se a presente averbação para constar a construção do **Prédio nº 42, casa 2B da rua Ney**, objeto

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HTW4G-B8TV6-W7RLU-6RE5A>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui este documento

a matrícula acima e **HABITE-SE** n° 005/2025, assinado pela Secretária Municipal de Urbanismo Amanda Barreto Rodrigues, Mat: 14345/01-PMQ, datado de 27 de fevereiro de 2025, tudo conforme requerimento aludido e documentos aqui arquivados. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 01 de abril de 2025. Gisele Rocha Fernandes, Substituta, Matrícula 94/17737 do CGJ/RJ. José Sergio Antunes da Silva, Oficial do Registro, Matrícula 90/09.

SELO ELETRÔNICO:EEOH 55965 RRE

AV.7/MATRÍCULA: 13487 - PROTOCOLO: 16144 - PURGA DE MORA. Nos termos do requerimento datado de 13/08/2025 apresentado pela Caixa Econômica Federal - CEF, com ofício de n° 618603/2025, do Registro Imobiliário referente ao instrumento particular de compra e venda, mútuo com obrigações e Alienação Fiduciária n° 878771922030-4, firmado em 29/02/2024, garantida por alienação fiduciária o imóvel situado na Rua Ney, BL SB, CASA 2B, Fanchem, 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 13/08/2025, correspondente ao valor de R\$ 3.174,16, ficando o mutuário PEDRO AUGUSTO DE SOUZA REAIS, 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 14/08/2025, realizada a diligência em 15/08/2025 sendo ausente, com n° de protocolo 17399, tendo transcorrido in albis, o prazo para purgação de mora. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 16 de janeiro de 2026. 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: EEZC 78726 ADV

AV.8/MATRÍCULA: 13487 - PROTOCOLO: 16604 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Nos termos do ofício de n° 618603/2025, emitido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 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 n° 1.616.101-7-SSP/SC e inscrito no CPF/MF sob n° 575.672.049-91, com endereço profissional em Rua Nossa Senhora de Lourdes, 111 - 4° Andar, Agronômica, Florianópolis/SC, na qualidade de Gerente de Centralizadora, nos termos do Substabelecimento de procuração lavrado no 2° 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 n° 878771922030-4 firmado em 29/02/2024, registrado no R.5 referente ao imóvel objeto da presente matrícula com base no art. 26 § 7° 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\$ 220.448,60 apresentando para tanto o recolhimento do ITBI à PMQ através da guia n° 49141570 no valor de R\$ 4.423,81, tendo como valor declarado/apurado R\$ 220.448,60, com inscrição na PMQ sob o n° 00010040070010R0008NL (Inscrição Anterior: 0107742). O referido é verdade e dou fé. Queimados, 02

Continua na próxima ficha...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HTW4G-B8TV6-W7RLU-6RE5A>





Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

13487

-FICHA-

3

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA

**QUEIMADOS -RJ
REGISTRO GERAL**

CNPJ - Nº 30.718.381/0001-00

CNM: 090662.2.0013487-83

de março 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 78867 AWA

AV.9/MATRÍCULA: 13487 - PROTOCOLO: 16604 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, 02 de março 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 78868 RYF

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, 02 de Março de 2026

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de
Justiça
Selo de Fiscalização
Eletrônico
EEZC 78869 AMO



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/HTW4G-B8TV6-W7RLU-6RE5A>



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

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

