



Valide aqui
este documento

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS

EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO – TITULAR

R. FRANCISCO COELHO PEREIRA, 119 - LOJA C - CENTRO, CEP: 28941-068
SÃO PEDRO DA ALDEIA – RJ - TEL.: (22) 2621-1331

Pág. 01/05

EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO, Matrícula nº 06/2280 no IPERJ, Notário e Registrador junto ao Cartório do 1º Ofício de Notas e Registro de Imóveis de São Pedro da Aldeia, Estado do Rio de Janeiro, por nomeação na forma da Lei...

CERTIFICA, que a(s) 04 (quatro) cópia(s) digitalizada(s), anexada(s) à presente como parte integrante, corresponde(m) à ficha da Matrícula nº 23726 do Livro 02 deste Registro Geral de Imóveis, extraída(s) nos termos do Art. 1.055, § 2º do CNCGJ/RJ, nela(s) constando, todos os registros e/ou averbações realizados, cuja original se encontra arquivada em Cartório. O referido é verdade e dá fé.
DADA E PASSADA nesta cidade de São Pedro da Aldeia, Estado do Rio de Janeiro, em 16 (dezesseis) de setembro de 2026. Eu, Leila Marcia Lessa Fontes, escrevente substituta, mat. 94/0928, digitei e conferi.....

.....
Emolum. - R\$ 124,08; 2% - R\$ 2,48; FETJ - R\$ 24,81; FUNDPERJ - R\$ 10,54; FUNPERJ - R\$ 10,54; FUNARPEN - R\$ 7,44; ValorISS - R\$ 6,20; FUNDAC_PGUERJ - R\$ 1,24; FUNPGALERJ - R\$ 1,24; FUNPGT - R\$ 1,24; Selo de Fiscalização - R\$ 3,27; Valor Total - R\$ 193,08.

Assinado digitalmente

EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO
TITULAR



*Provimentos CNJ nº47/2015, CGJ nº89/2016 e CGJ nº45/2017, regulamentam a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços de registro de imóveis do Estado do Rio de Janeiro.

*A certidão eletrônica foi extraída nos termos do Art. 1.055, §2º do CNCGJ/RJ.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFEN 86434 MNP

Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VBMA5-YBF5L-9FQ87-4TMUW>



Valide aqui
este documento

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS

EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO – TITULAR

R. FRANCISCO COELHO PEREIRA, 119 - LOJA C - CENTRO, CEP: 28941-068

SÃO PEDRO DA ALDEIA – RJ - TEL.: (22) 2621-1331

Pág. 02/05

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CNM: 090233.2.0023726-87

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei 6015)

MATRÍCULA N.º 23.726

Data 16 / 04 / 2014

IMÓVEL: fração ideal de 0,000698812019567, correspondente a unidade autônoma nº 07 (sete), a ser construída no lote nº 155 (cento e cinquenta e cinco) do "Condomínio Cisne Branco", situado à Estrada de Campos Novos, zona urbana deste município de São Pedro da Aldeia, RJ, tendo, o referido lote, as seguintes dimensões e confrontações: medindo 24,00m (vinte e quatro metros) de frente que faz para a Rua 18 (dezoito); nos fundos com 24,00m (vinte e quatro metros) para a Rua 17 (dezessete); pelo lado direito com 60,00m (sessenta metros), confrontando com o lote nº 156; e pelo lado esquerdo com 60,00m (sessenta metros), confrontando com o lote nº 154. **PROPRIETÁRIA:** M.V.T. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, sediada à Rua Comandante Ituriel, nº 1612, nesta cidade, inscrita no CGC sob o nº 30.724.413/0001-80. **REGISTROS ANTERIORES:** L. 02 do Registro Geral sob os nºs 2-9127; 2-9128; 4 e 5-6943; 1-9670; 1-16131 e 1-16238. **OBS:** a convenção do "Condomínio Cisne Branco", está registrada no L. 03-Registro Auxiliar, sob o nº 342, do qual, o imóvel acima matriculado fica fazendo parte integrante. Eu, *[assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

R.1-23726. (COMPRA E VENDA). Data: 16 de abril de 2014. De acordo com a escritura de compra e venda protocolada sob o nº 60.941, L. 1-D, fl. 086vº, em 14/03/14, lavrada no Cartório do 7º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, RJ, no L. 3562, fls. 139/141, ato 057, em 21/02/2014, M.V.T. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, firma com sede à Rua Comandante Ituriel, nº 1616, Bairro Boa Vista, neste município, inscrita no CNPJ sob o nº 30.724.413/0001-80, no ato, representada por sua sócia administradora Michelle Ribeiro Zacharias, brasileira, casada, engenheira, portadora da carteira de identidade nº 04.346.978-2, expedida pelo DETRAN/RJ, em 18/10/05, inscrita no CPF sob o nº 003.145.717-79, residente e domiciliada à Avenida Visconde de Albuquerque, nº 694, aptº 1501, Leblon, Rio de Janeiro, RJ, vendeu a **RAIMUNDO FERREIRA DE FREITAS**, brasileiro, divorciado, autônomo, portador da carteira de identidade nº 80.738.885-5, expedida pelo DETRAN/RJ, em 26/11/04, inscrito no CPF sob o nº 298.652.397-87, residente e domiciliado à Rua Comandante Ituriel, nº 1612, lote 171, casa 05, Bairro Fluminense, neste município, o imóvel acima matriculado pelo valor de R\$41.500,00, o qual está cadastrado na P.M.S.P. Aldeia sob o nº 68363. **Condições:** condomínio. **OBS:** a) a outorgante declarou no ato da escritura sob as penas da lei, que explora exclusivamente a atividade de compra e venda de imóveis, e o bem objeto não integra seu ativo permanente, razão pela qual deixou de apresentar a Certidão Negativa de Débito - CND do INSS; b) foi apresentado e fica arquivado nesta serventia, o comprovante de pagamento do imposto de transmissão inter vivos, pago através do DAM-ITBI nº 8566910/2013, em 08/01/14, no valor de R\$833,60, com autenticação mecânica nº 006790000039, à agência da CEF-3093. **CUSTAS:** R\$561,59 (valor de apuração fiscal atribuído pela Prefeitura Municipal - DAM-ITBI). **Selo nº EAEJ 31710 BEI.** Eu, *[assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

AV.2-23726. (CONSTRUÇÃO). Data: 02 de outubro de 2015. A requerimento de Raimundo Ferreira de Freitas, qualificado no referido expediente, protocolado sob o nº 65.827, L. 1-D, fl. 154vº, em 01/09/15, averbo a construção da unidade autônoma nº 07, edificada sobre a fração ideal do lote nº 155, acima matriculada, com a área construída de 85,28m². Apresentou certidão de

- Continua no Verso -



*Provimentos CNJ nº47/2015, CGJ nº89/2016 e CGJ nº45/2017, regulamentam a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços de registro de imóveis do Estado do Rio de Janeiro.

*A certidão eletrônica foi extraída nos termos do Art. 1.055, §2º do CNCGJ/RJ.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFEN 86434 MNP
Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VBMA5-YBF5L-9FQ87-4TMUW>

MATRÍCULA N.º 23726

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS

EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO – TITULAR

R. FRANCISCO COELHO PEREIRA, 119 - LOJA C - CENTRO, CEP: 28941-068

SÃO PEDRO DA ALDEIA – RJ - TEL.: (22) 2621-1331

Pág. 03/05

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CNM: 090233.2.0023726-87

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei 6015)

habite-se protocolo nº 369/15, expedida pela Secretaria Municipal de Saúde desta cidade, em 19/08/15; certidão de aceite de obras expedida pela Secretaria de Urbanismo, em 04/08/15; e certidão de lançamento expedida pela Secretaria de Fazenda, em 27/08/15, ambas pela P.M.S.P. Aldeia; deixando de apresentar a certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros do Ministério da Fazenda – Secretaria da Receita Federal do Brasil, conforme dispõe o Provimento CGJ nº 41/2013, publicado no DJERJ em 21/06/13. **CUSTAS:** R\$296,45. **Selo nº EBEO 58768 NQT.** Eu, *[assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

R.3-23726. (COMPRA E VENDA). Data: 02 de maio de 2016. De acordo com o instrumento particular de venda e compra de imóvel residencial, mútuo e alienação fiduciária em garantia da Caixa, protocolado sob o nº 67.270, L. 1-D, fl. 176, em 01/04/16, com caráter de escritura pública, na forma do parágrafo 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, assinado pelas partes na cidade do Rio de Janeiro, RJ, em 29 de março de 2016, RAIMUNDO FERREIRA DE FREITAS, brasileiro, divorciado, autônomo, portador da carteira de identidade nº 807388855, expedida pelo DETRAN/RJ, em 26/11/04, inscrito no CPF sob o nº 298.652.397-87, residente e domiciliado à Rua Comandante Ituriel, nº 1612, lote 171, unidade 05, Bairro Fluminense, neste município, vendeu a **FELIPE DA SILVA OLIVEIRA**, supervisor, e sua mulher **SONIA MATHIAS PEDRO OLIVEIRA**, professora, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77, portadores da carteira nacional de habilitação nº 4142795066, e carteira de identidade nº 093797975, ambas expedidas pelo DETRAN-RJ, em 02/07/12 e 17/01/14, inscritos no CPF sob os nºs 024.959.977-59 e 076.661.397-64, respectivamente, residentes e domiciliados na Rua Comandante Ituriel, nº 1612, 122, unidade 04, casa 02, Bairro Fluminense, neste município, o imóvel acima matriculado constituído por uma casa residencial constante da AV.2-23726 e respectivo terreno, pelo valor de R\$280.000,00, sendo R\$32.418,49, com recursos próprios; R\$23.581,51, com recursos da conta vinculada do FGTS; e R\$224.000,00, mediante financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal. **Condições:** a) o imóvel fica alienado fiduciariamente na forma mencionada no registro abaixo; e b) **condomínio.** **OBS:** 1) o imóvel está cadastrado na P.M.S.P. Aldeia sob o nº 68363; 2) foram apresentados e ficam arquivados nesta Serventia: a) certidão de quitação do ITBI expedida pela Secretaria de Fazenda da P.M.S.P. Aldeia, em 25/04/16; b) certidões negativas de que trata o Decreto 93.240, de 09/09/86, em nome do vendedor; e c) quitação condominial. **CUSTAS:** R\$1.695,74 (valor atribuído pela Prefeitura Municipal – Certidão de Quitação do ITBI). **Selo nº EBL5 09641 YAB.** Eu, *[assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

R.4-23726. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Data: 02 de maio de 2016. De acordo com o instrumento referido no R.3-23726, os proprietários **FELIPE DA SILVA OLIVEIRA** e sua mulher **SONIA MATHIAS PEDRO OLIVEIRA**, qualificados no citado registro, alienaram fiduciariamente o imóvel acima matriculado e a benfeitoria nele edificada à fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da contratação, com sede no setor bancário sul, quadra 04, lotes 3/4, em Brasília, DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, no ato, representada por Carlos Eduardo de Amorim Junqueira, brasileiro, casado, economista, portador da carteira nacional de habilitação nº 01207490560, expedida pelo DETRAN/RJ, em 01/08/13, inscrito no CPF sob o nº 092.060.347-58, residente e domiciliado à Avenida Nossa Senhora de Copacabana, nº 861, Copacabana, Rio de Janeiro, RJ, conforme procuração lavrada no 2º Tabelião de Notas e

5 - Continua na Ficha 02



*Provimentos CNJ nº47/2015, CGJ nº89/2016 e CGJ nº45/2017, regulamentam a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços de registro de imóveis do Estado do Rio de Janeiro.

*A certidão eletrônica foi extraída nos termos do Art. 1.055, §2º do CNCGJ/RJ.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFEN 86434 MNP

Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VBMA5-YBF5L-9FQ87-4TMUW>



Valide aqui
este documento

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS

EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO – TITULAR

R. FRANCISCO COELHO PEREIRA, 119 - LOJA C - CENTRO, CEP: 28941-068

SÃO PEDRO DA ALDEIA – RJ - TEL.: (22) 2621-1331

Pág. 04/05

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CNM: 090233.2.0023726-87

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei 6015)

MATRÍCULA N.º Continuação da matrícula nº 23.726

Data 02 / 05 / 2016

ficha 02

Protesto de Brasília, DF, L. 3023, fl. 169, em 09/07/13, e substabelecimento lavrado no Cartório do 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, RJ, no L. 837, fl. 138, em 08/05/15, pelo valor de **R\$224.000,00**. Valor da Garantia Fiduciária: R\$342.000,00. Sistema de Amortização: SAC; Prazo em meses: amortização - 360; Taxa anual de juros (%): nominal - 8,5101 a.a, efetiva - 8,8500 a.a; Encargo inicial: Prestação (a+j) - R\$2.210,77, Prêmios de Seguros - R\$114,19, Taxa de Administração - R\$25,00, Total - R\$2.349,96. Vencimento do 1º encargo mensal: 01/05/2016; Reajuste dos encargos: de acordo com o item 04 do referido contrato. Para fins previstos no artigo 26, parágrafo 2º da lei 9.514/97, ficou estabelecido o prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. As demais condições são as constantes do citado instrumento. **OBS:** foram apresentadas no ato do registro em nome dos fiduciários as certidões do Cartório do Distribuidor desta cidade de São Pedro da Aldeia, RJ. (custas aplicadas no R.3-23726). **Selo nº EBL5 09642 QRS.** Eu *[assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

Protocolo nº 81724 L1 - F. 430 em 28/01/24 Cancelado em 28/05/21 *[assinatura]*

Vide Protocolo nº 81724 de 20/09/2021 (PEDIDO DE INTIMAÇÃO)

Protocolo nº 88572, de 25/07/2023. (INTIMAÇÃO)

Vide Cancelamento do Protocolo nº 81724, em 23/11/2023. *[assinatura]*

AV.5-23726. (CONCLUSÃO DAS DILIGÊNCIAS). Data: 24 de julho de 2026. De acordo com o pedido de intimação, protocolado sob o nº 88.572, L.1-F, fl. 051, em 25/07/2023, formulado pela Caixa Econômica Federal, e conforme preceitua o provimento CGJ nº 02/2017, Art. 12º, de 11/01/2017, faço constar que as diligências para notificar os devedores fiduciários, foram realizadas pelo Cartório do 2º Ofício de São Pedro da Aldeia, RJ, que informou, por certidões expedidas em 06/09/2023 e 07/06/2024, ter comparecido aos endereços constantes das notificações, em três dias e horários distintos, não sendo encontrados em nenhuma das tentativas, estando os mesmos em local ignorado; pelo Cartório do 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias, RJ, que informou, ter comparecido ao endereço constante da notificação, e deixou de proceder a notificação, em razão de ter sido informado pelo Sr. Lúcio (atual morador), que os notificados são desconhecidos no local, estando o mesmo em local ignorado, conforme certidão expedida em 08/12/2025; também foram realizadas pelos Correios, através de correspondências na modalidade de Carta Registrada com Aviso de Recebimento e Mão Própria, sendo devolvidas sem êxito; e faço constar finalmente, que foi realizada a intimação por edital, conforme editais eletrônicos publicados em 23/01/2026, 26/01/2026 e 27/01/2026. **CUSTAS:** R\$973,99. **Selo Eletrônico nº EFCR 66882 XZY.** Eu, *[assinatura]*, escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

-Continua no Verso-



*Provimentos CNJ nº47/2015, CGJ nº89/2016 e CGJ nº45/2017, regulamentam a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços de registro de imóveis do Estado do Rio de Janeiro.

*A certidão eletrônica foi extraída nos termos do Art. 1.055, §2º do CNCGJ/RJ.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFEN 86434 MNP
Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VBMA5-YBF5L-9FQ87-4TMUW>

MATRÍCULA N.º 23726

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS

EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO – TITULAR

R. FRANCISCO COELHO PEREIRA, 119 - LOJA C - CENTRO, CEP: 28941-068

SÃO PEDRO DA ALDEIA – RJ - TEL.: (22) 2621-1331

Pág. 05/05

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CNM: 090233.2.0023726-87

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei 6015)

AV.6-23726. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Data: 14 de setembro de 2026. De acordo com o requerimento datado de 25/08/2026, juntado ao expediente protocolado sob o nº 88.572, L.1-F, fl. 051, em 25/07/2023, e as notificações feitas aos devedores fiduciários constante do R.4-23726, nos termos do Art. 26, § 7º da Lei nº 9.514/97, tendo decorrido o prazo sem a purgação da mora, a propriedade do imóvel acima matriculado, foi consolidada em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, em Brasília, DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04. **OBS:** foi apresentado e fica arquivado nesta Serventia o Documento Oficial de Quitação do ITBI, expedido pela Secretaria de Fazenda da P.M.S.P. Aldeia, em 21/08/2026. **CUSTAS:** R\$1.216,42. **Selo Eletrônico nº EFEN 86271 IKN.** Eu, *[assinatura]*, escrevente, mat. 94/21942, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

AV.7-23726. (BAIXA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Data: 14 de setembro de 2026. De acordo com o requerimento datado de 02/09/2026, juntado ao expediente protocolado sob o nº 88.572, L.1-F, fl. 051, em 25/07/2023, e em face da consolidação da propriedade acima procedida, dou baixa e cancelo a alienação fiduciária constante do R.4-23726, conforme artigo 1.488 do Código de Normas da CGJ/RJ. **CUSTAS:** R\$1.216,42. **Selo Eletrônico nº EFEN 86272 QRS.** Eu, *[assinatura]*, escrevente, mat. 94/21942, digitei. O Registrador: *[assinatura]*



*Provimentos CNJ nº47/2015, CGJ nº89/2016 e CGJ nº45/2017, regulamentam a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços de registro de imóveis do Estado do Rio de Janeiro.

*A certidão eletrônica foi extraída nos termos do Art. 1.055, §2º do CNCGJ/RJ.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFEN 86434 MNP

Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VBMA5-YBF5L-9FQ87-4TMUW>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

