MATRÍCULA Nº **61.081**

CNM: 090431.2.0061081-55

61.081
Nº

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE ARARUAMA

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA Nº ***61.081***

DATA 07 / 04 / 2021

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: ***APARTAMENTO N.º 103*** com ***área de uso privativo de 68,99m², área comum 6,46m² e área total de 75,45m², fração ideal de 0,07724***, sobre o todo do terreno e das partes comuns, ***com direito ao uso de uma vaga de garagem***, situada na área de uso comum do ***CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BEIRA-MAR***, localizado na ***Rua Aragarças, n.º 24***, edificado no lote de terreno n.º 18 da quadra n.º 03, com a ***área de 600,00m²***, do loteamento Parque Novo Horizonte, em zona urbana do ***1º distrito deste município de Araruama***, Estado do Rio de Janeiro, com as seguintes medidas e confrontações: ***15,00m*** de ***frente*** que faz para a referida Rua; ***15,00m*** nos ***fundos*** confrontando com o lote 19; ***40,00m*** por ***um lado*** confrontando com o lote 20; e ***40,00m*** pelo ***lado contrario*** confrontando com o lote 16. ***PROPRIETÁRIA:*** ***CONSTRUTORA AUTOPORT LTDA***, inscrita no CNPJ sob o n.º 07.127.229/0001-30, com sede na Rodovia Amaral Peixoto, s/nº, KM 104, Condomínio Oria Azul, Quadra D, Rua A, Casa 30, Praia Linda, São Pedro da Aldeia – RJ.-
INSCRITO NO CADASTRO IMOBILIÁRIO DA PMA SOB O N.º: 120302.-.-.-.-.-.-.-.-.-. ***REGISTRO ANTERIOR:*** *Livro 02, sob o **R.06** da matrícula n.º **52.062**, em 29/09/2016*, onde consta a aquisição do lote onde foi implementado o Condominio, por compra feita a ***Ariane Truta Guimarães***, conforme ***escritura de compra e venda***, lavrada no Cartório do 2º Ofício de Araruama – RJ, no livro n.º 0661, às fls. 118/119, Ato n.º 053, em 14/09/2016, pelo valor de R$ 80.000,00, sem condições. Com posterior averbação de ***transformação de sociedade***, efetivada sob o **Av.07** e **Av.08**, da referida matrícula, em 03/06/2020. Estando a **construção** em total condições de ***habite-se em 06/11/2020***, efetivada sob o **Av.09** da referida matrícula, em 07/04/2021. E o registro do ***Memorial de Instituição*** do Condomínio Residencial Beira-Mar, sob o **R.10** da matrícula ***n.º 52.062***, em 07/04/2021, o qual encontra-se arquivado nesta Serventia sob o n.º **1.322**. Araruama, 07 de abril de 2021. Eu, ________ (Carolline Nascimento de Carvalho – Auxiliar de Cartório), digitei. Eu ________ (Ingrid Lobão Cruz – Escrevente), conferi. O Oficial: ________

Luiz Carlos Oliveira Coutinho
Substituto
Art. 20 § 5, Lei 8935/94
CAD/CGJ nº 94/9820
ART. 2º OF. ARARUAMA-RJ

Av.01 – 61.081: ***CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:*** Certifico que a Convenção do ***Condominio Residencial Beira-Mar***, prenotada sob o *n.º* 195.733, em 14/01/2021, encontra-se registrada na Ficha n.º 1.549 do Livro 3 de Registro Auxiliar, em 07/04/2021. Emols: R$ 18,29 (Tab. 20.4-5-c); FETJ/RJ 20%: R$ 3,65; FUNDPERJ 5%: R$ 0,91; FUNPERJ 5%: R$ 0,91; FUNARPEN 4%: R$ 0,73; Atos Gratuitos/PMCMV 2%: R$ 0,36; ISS: R$ 0,96. Araruama, 07 de abril de 2021. Eu, ________ (Carolline Nascimento de Carvalho – Auxiliar de Cartório), digitei. Eu, ________ (Ingrid Lobão Cruz – Escrevente), conferi. O Oficial: ________ (Selo de Fiscalização Eletrônico: EDPK25699-NWK).

Luiz Carlos Oliveira Coutinho
Substituto
Art. 20 § 5, Lei 8935/94
CAD/CGJ nº 94/9820
ART. 2º OF. ARARUAMA-RJ

Vide Protocolo nº 199.032 de 16/08/2021 (Vide Art. 205 da Lei 6 015/73) —

R.02 – 61.081: ***COMPRA E VENDA:*** Nesta data, através do ***INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, MÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SFH – SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO, n.º 1.4444.1578294-8***, datado de 21/07/2021, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964, prenotado sob o n.º 199.032, em 16/08/2021, *o imóvel objeto da presente matrícula, inscrito no cadastro imobiliário da PMA sob o n.º 120302*, ***foi por CONSTRUTORA AUTOPORT LTDA***, já qualificada nesta matrícula; ***vendido para ALEKSANDER AVELLAR DE OLIVEIRA***, brasileiro, solteiro,-.-.-***(continua no verso)***

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

ri digital
Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

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

ri digital
Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

CNM: 090431.2.0061081-55

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE ARARUAMA

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL

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

(continuação do R.02 da matrícula n.º61.081)...proprietário de estabelecimento de prestação de serviços, portador da carteira de identidade n.º 323908517, expedida pela Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ, em 16/03/2016, inscrito no CPF sob o n.º 064.463.277-14, residente e domiciliado na Rua Ivone de Oliveira Souto, n.º 505, apt.º 303, Centro, Araruama – RJ; ***e como outorgada credora/fiduciária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL***, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.360.305/0001-04. ***VALOR:*** R$ 244.000,00. ***CONDIÇÕES:*** Nenhuma. ***SERÁ EMITIDA A DOI.*** Certifico que foi apresentada a guia de ITBI n.º 1365/2021, devidamente recolhida no Banco Bradesco, em 09/08/2021, no valor de R$ 1.952,00, bem como a Certidão de Recolhimento de ITBI, expedida pela PMA, em 29/08/2021. Fonte prevalecente (Prov. n.º 02/2007 CGJ/RJ): Valor constante do título – valor de R$ 244.000,00. Araruama, 08 de novembro de 2021. Eu, ________ (Ingrid Lobão Cruz – Escrevente), digitei. Eu, ________ (Vanessa de Almeida Pedro Reis – Escrevente), conferi. O Oficial: ________ (Selo de Fiscalização Eletrônico: **EDYQ 09922 WBC**)

Luiz Carlos Oliveira Coutinho
Substituto
Art. 20 § 5, Lei 8935
CAD/CGJ nº 94/[illegible]
CART. 2º OF. ARARUAMA - RJ

R.03 – 61.081: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: Nesta data, através do ***INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, MÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SFH – SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO, n.º 1.4444.1578294-8***, datado de 21/07/2021, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964, prenotado sob o n.º 199.032, em 16/08/2021, *o imóvel objeto da presente matrícula, inscrito no cadastro imobiliário da PMA sob o n.º 120302,* ***foi alienado fiduciariamente em garantia à credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL***, já qualificada nesta matrícula, ***figurando como devedor fiduciante ALEKSANDER AVELLAR DE OLIVEIRA***, já qualificado nesta matrícula. ***VALOR DA DÍVIDA:*** R$ 195.200,00. ***CONDIÇÕES:*** *B – CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: B1 – ORIGEM DOS RECURSOS:* ***SBPE;*** *B2 – SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:* ***PRICE;*** *B2.1 – ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR:* ***TR;*** *B3 – ENQUADRAMENTO:* ***SFH;*** *B4 – VALOR DE VENDA E COMPRA E COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS: Financiamento Caixa:* ***R$ 195.200,00;*** *Recursos Próprios:* ***R$ 48.800,00;*** *B5 – VALOR DE FINANCIAMENTO PARA DESPESAS ACESSÓRIAS (CUSTAS CARTORÁRIAS: REGISTRO E ITBI):* ***Não se aplica;*** *B6 – VALOR TOTAL DA DÍVIDA (FINANCIAMENTO):* ***R$ 195.200,00;*** *B7 – VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO:* ***R$ 244.000,00;*** *B8 – PRAZO TOTAL (MESES):* ***360*** *- B8.1 – Amortização (meses):* ***360;*** *B9 – Taxa de Juros % (a.a.): B9.1 – Taxa Juros Balcão:* ***Nominal: 6.7521 - Efetiva: 6.9650****; B9.2 – Taxa Juros Reduzida:* ***Nominal: 6.7145 – Efetiva: 6.9250****; B10 – Encargo Mensal Inicial: B10.1 – Taxa de Juros Balcão:* ***Prestação (a+j): R$ 1.266,33 – Prêmios de Seguros: R$ 56,75 – Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: R$ 25,00 – Total: R$ 1.348,08****; B10.2 – Taxa de Juros Reduzida:* ***Prestação (a+j): R$ 1.261,46 – Prêmios de Seguros: R$ 56,75 – Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: R$ 25,00 – Total: R$ 1.343,21****; B11 – Vencimento do primeiro encargo mensal:* ***23/08/2021****; B12 – Reajuste dos Encargos:* ***de acordo com item 4 do referido contrato****; B13 – Forma de Pagamento na Data da Contratação:* ***Débito em Conta Corrente****; Clausula 14 – Prazo de Carência para Expedição da Intimação:* ***30 (trinta) dias, a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, a partir do qual o(s) devedor(es) está(ao) constituído em mora***; e todas as demais cláusulas e condições constantes do contrato supra. Fonte prevalecente *(Prov. n.º 02/2007 CGJ/RJ)*:-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.***(continua na fl.02)***

MATRÍCULA Nº **61.081-02**

61.081-02
Nº

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE ARARUAMA

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

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

MATRÍCULA Nº ***61.081-02***

DATA xx / xx / xxxx

(continuação do R.03 da matrícula n.º61.081)...Valor constante do título – valor de R$ 195.200,00. Araruama, 08 de novembro de 2021. Eu, ______ (Ingrid Lobão Cruz – Escrevente), digitei. Eu, ______ (Vanessa de Almeida Pedro Reis – Escrevente), conferi. O Oficial: ______ (Selo de Fiscalização Eletrônico: **EDYQ 09923 ZWT**)

Av.04 – 61.081: CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Nesta data, averba-se a Cédula de Crédito Imobiliário abaixo identificada, representativa do Crédito Imobiliário, cujo lastro se constituiu no contrato registrado sob o R.03, prenotada sob o n.º 199.032, em 16/08/2021, conforme se segue: ***CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, n.º 1.4444.1578294-8, Série: 0721***, *Local de emissão:* ***Araruama - RJ***, *Data de emissão da CCI:* ***21/07/2021***; 1) *CREDOR:* ***CAIXA ECONÔMICA FEDERAL***, acima qualificada; 2) *DEVEDOR(ES):* ***ALEKSANDER AVELLAR DE OLIVEIRA***, acima qualificado; 3) *IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL VINCULADO AO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:* ***Matrícula n.º 61.081***; 4) *GARANTIA: Tipo:* ***Real***; *Modalidade:* ***Alienação Fiduciária***; 5) *VALOR DO CRÉDITO:* ***R$ 195.200,00***; *Data Base:* ***21/07/2021***; 6) *CONDIÇÃO DA EMISSÃO:* ***Integral e Cartular***; 7) *CONDIÇÕES GERAIS DA DÍVIDA: Prazos, em meses: Total:* ***360*** *- Amortização:* ***360*** *- Carência:* ***0***; *Data do vencimento do primeiro encargo:* ***23/08/2021***; *Valores, em reais: Total da dívida:* ***R$ 195.200,00*** *- Garantia:* ***R$ 244.000,00*** *- Total da parcela:* ***R$ 1.348,08*** *– Seguro Morte e Invalidez Permanente:* ***R$ 21,86*** *- Seguro de Danos Físicos ao Imóvel:* ***R$ 34,89***; *Taxa de juros balcão:* ***Nominal: 6.7521% a.a. - Efetiva: 6.9650% a.a.***; *Forma de reajuste:* ***Mensal***; *Taxa de juros: Moratórios:* ***0,033% por dia de atraso*** *– Remuneratórios:* ***6.7521% a.a.***; *Atualização monetária:* ***mensal no dia correspondente ao da contratação, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais***; *Local de pagamento:* ***Araruama – RJ***; com as demais cláusulas e condições na cédula que ora fica arquivada. **Certifico que, em cumprimento ao *Art. 543 da CNCGJ/RJ*, a cédula averbada acima foi arquivada sob o n.º 1.424, cuja imagem encontra-se digitalizada no protocolo n.º 199.032.** Araruama, 08 de novembro de 2021. Eu, ______ (Ingrid Lobão Cruz – Escrevente), digitei. Eu, ______ (Vanessa de Almeida Pedro Reis – Escrevente), conferi. O Oficial: ______ (Selo de Fiscalização Eletrônico: **EDYQ 09924 SJJ**)

Av.05 - 61.081: INTIMAÇÃO: Nesta data, para fins do disposto no art. 26 da Lei n.º 9.514/97, através do requerimento firmado pela credora ***Caixa Econômica Federal,*** datado de 09/02/2026, prenotado sob o n.º 223.237, em 08/01/2026, ***fica averbado que a Sr. Aleksander Avellar de Oliveira foi intimada por Edital Eletrônico publicado nos dias 10, 11 e 12 de Março de 2026, no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, para a purgação da mora das obrigações contratuais relativas às parcelas 49 à 54 do contrato registrado sob o R.03 desta matrícula.*** Certifico ainda que

Continua no verso

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

.onr

ri digital | Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

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

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA
REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE ARARUAMA
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

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

foi apresentada a Certidão do Registro de Títulos e Documentos anexo a esta Serventia, registro n.º 26379, Livro B-24, fls. 298/0, datada de 10/02/2026, onde consta que em diligência realizada nos dias 11/02/2026 às 15:42h e 20/02/2026 às 10:55h, não foi possível notificar o Sr. Aleksander Avellar de Oliveira, bem como a Certidão do Cartório do 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro - RJ, datada de 25/02/2026, onde consta que em diligência realizada no dia 24/02/2026 às 15:25, não foi possível notificar o Sr. Aleksander Avellar de Oliveira. Araruama, 16/03/2026. Eu, Wagnei Monteiro da Silva - Escrevente - CAD/CGJ nº 94/13295, conferi e assino:_________. (Selo de Fiscalização Eletrônico: **EFBA 87635 VNJ**).

Av.06 - 61.081: CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Nesta data, através do requerimento, expedido pela ***CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,*** datado de 20/05/2026, prenotado sob o n.º 224.788, em 20/05/2026, ***fica averbado o cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário constante do Av.04 da presente matrícula.*** Araruama, 28/05/2026. Eu, Wagnei Monteiro da Silva - Escrevente - CAD/CGJ nº 94/13295, conferi e assino:_________. (Selo de Fiscalização Eletrônico: **EFBO 24942 SDE**).

Av.07 - 61.081: CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nesta data, através dos requerimentos, firmados pela ***Caixa Econômica Federal,*** datados de 20/05/2026, prenotado sob o n.º 224.788, em 20/05/2026, e tendo em vista o procedimento formalizado neste Serviço Registral, efetivado sob o Av.05, em razão do não comparecimento do intimado para a purgação da mora, ***fica a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula consolidada em nome da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,*** inscrita no CNPJ n.º 00.360.305/0001-04. ***VALOR DECLARADO:*** R$ 260.068,00. ***CONDIÇÕES:*** *Vide Art. 27 da Lei n.º 9.514/1997: "Art. 27 - Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel".* ***SERÁ EMITIDA A DOI.*** Fonte prevalecente (Prov. n.º 02/2007 CGJ/RJ): Valor constante do Título - Valor de R$ 260.068,00. Araruama, 28/05/2026. Eu, Wagnei Monteiro da Silva - Escrevente - CAD/CGJ nº 94/13295, conferi e assino:_________. (Selo de Fiscalização Eletrônico: **EFBO 24943 XTX**).

CARTÓRIO DO 2.º OFICIO DE ARARUAMA - RJ
DARIO PAULO DE SOUSA JUNIOR - Delegatário, Ato Executivo n.º 275/2005

CERTIDÃO

CERTIFICO que a presente cópia é a reprodução autêntica da **MATRÍCULA n.º 61.081**, extraída nos termos do art. 19 §1º, da Lei nº 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. **Araruama, 28/05/2026. Às 17:07:57.**
Pedido de Certidão: **26/005591**

Emolumentos..:	**R$ 124,08**
Fundgrat.........:	**R$ 2,48**
Lei 3217......... :	**R$ 24,81**
Fundperj..........:	**R$ 10,54**
Funperj............:	**R$ 10,54**
Funarpen ....:	**R$ 7,44**
Funpgalerj ....:	**R$ 1,24**
Funpgt ....:	**R$ 1,24**
Fundac ....:	**R$ 1,24**
ISS..................:	**R$ 6,66**
Selo.................:	**R$ 3,27**
Total................:	**R$ 193,54**

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBO 24954 SZT
Consulte a validade do selo em:
http://w w w 4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar