



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. 01/04

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) 03 (três) cópia(s) digitalizada(s), anexada(s) à presente como parte integrante, corresponde(m) à ficha da Matrícula nº 23682 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 27 (vinte e sete) de agosto de 2025. Eu, Leila Marcia Lessa Fontes, escrevente substituta, mat. 94/0928, digitei e conferi.....

.....
Emolum. - R\$ 108,60; 2% - R\$ 2,17; FETJ - R\$ 21,72; FUNDPERJ - R\$ 5,43; FUNPERJ - R\$ 5,43; FUNARPEN - R\$ 6,51; ValorISS - R\$ 5,43; Selo de Fiscalização - R\$ 2,87; Valor Total - R\$ 158,16.

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
EEXP 56500 MNO

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/YWZWWY-WEDA6-E8S6C-ARQ6M>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





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. 02/04

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

MATRÍCULA N.º 23682

REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA N.º 23.682

CNM: 090233.2.0023682-25

Data 25 / 03 / 2014

IMÓVEL: fração ideal de 0,012106 correspondente a unidade residencial a ser construída de nº 16 (dezesesseis) na quadra 02 (dois) do "**Condomínio Residencial Boa Vista**", implantado em uma área de terras situada na Estrada de Campos Novos, zona de expansão urbana deste município de São Pedro da Aldeia, RJ, tendo a referida fração ideal as seguintes dimensões e confrontações: medindo 13,80m (treze metros e oitenta centímetros) de frente que faz para a Rua 01 (hum); nos fundos também com 13,80m (treze metros e oitenta centímetros) confrontando com a unidade nº 41; lado direito com 19,53m (dezenove metros e cinquenta e três centímetros) confrontando com a unidade nº 15; e lado esquerdo na mesma extensão de 19,53m (dezenove metros e cinquenta e três centímetros) confrontando com a unidade nº 17; e a referida unidade com a área a ser construída de 58,05m² (cinquenta e oito metros e cinco centímetros quadrados). **PROPRIETÁRIO:** IZAIAS DE SOUZA BELTRÃO, brasileiro, casado sob o regime da comunhão de bens com Regina Maria dos Santos Beltrão, comerciante, portador da carteira de identidade nº 526.729, expedida pelo IPF, em 31/07/73, inscrito no CPF sob o nº 047.091.447/53, residente e domiciliado na Rua Antonio Lobo, s/nº, neste município. **REGISTROS ANTERIORES:** L. 02 do Registro Geral sob os nºs 8 e 10-11068. Eu, *[assinatura]* auxiliar, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

R.1-23682. (COMPRA E VENDA). Data: 25 de março de 2014. De acordo com a escritura de compra e venda protocolada sob o nº 60.857, L. 1-D, fl. 085, em 28/02/2014, lavrada neste Cartório no L. 309, fls. 115/117, ato 049, em 27/02/2014, IZAIAS DE SOUZA BELTRÃO e sua mulher REGINA MARIA DOS SANTOS BELTRÃO, brasileiros, casados em 19/09/1970 sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei 6515/77, comerciantes, portadores da carteira de identidade nº 526.729, expedida pelo IPF/RJ, em 31/07/1973, e da carteira profissional nº 8642488, série 0030-RJ, emitida pelo SRTE/RJ, em 04/01/2012, inscritos no CPF sob os nºs 047.091.447-53 e 048.071.917-99, respectivamente, residentes e domiciliados à Rua Marcelina Pereira dos Santos, nº 77, Centro, nesta cidade, venderam a firma **GUIA CONSTRUTORA LTDA**, micro empresa com sede à Avenida Ernani do Amaral Peixoto, nº 467, sala 802, Centro, Niterói, RJ, inscrita no CNPJ do MF sob o nº 05.834.891/0001-03, no ato, representada pelo sócio administrador Fillipe Porto Guia, brasileiro, casado, empresário, portador da carteira nacional de habilitação nº 02500229724, expedida pelo DETRAN/RJ, em 12/04/2012, inscrito no CPF sob o nº 057.120.017-64, residente e domiciliado à Rua do Sol, nº 120, casa 02, Praia Grande, Arraial do Cabo, RJ, o imóvel acima matriculado pelo valor de R\$25.000,00, o qual está cadastrado na P.M.S.P. Aldeia sob o nº 74336. Condições: nenhuma. **CUSTAS:** R\$417,78 (valor de apuração fiscal atribuído pela Prefeitura Municipal - DAM-ITBI). **Selo Eletrônico número EABY 94339 VVX.** Eu, *[assinatura]* auxiliar, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

Protocolo nº 65.355.1-D Fl. 148 em 02/07/2015.

R.2-23682. (COMPRA E VENDA). Data: 11 de agosto de 2015. De acordo com o instrumento particular de venda e compra de terreno, mútuo para obras e alienação fiduciária em garantia da Caixa, protocolado sob o nº 65.355, L. 1-D, fl. 148, em 02/07/15, com caráter de escritura pública, na forma do parágrafo 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, assinado pelas partes na cidade do Rio 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
EEXP 56500 MNO
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/YWZWWY-WEDA6-E8S6C-ARQ6M>

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. 03/04

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CNM: 090233.2.0023682-25

REGISTRO GERAL

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

Janeiro, RJ, em 08 de junho de 2015, GUIA CONSTRUTORA LTDA, firma situada à Avenida Ernani do Amaral Peixoto, nº 467, sala 802, Centro, Niterói, RJ, inscrita no CNPJ do MF sob o nº 05.834.891/0001-03, no ato, representada pelo sócio Filipe Porto Guia, brasileiro, casado, empresário, portador da carteira nacional de habilitação nº 02500229724, expedida pelo DETRAN/RJ, em 12/04/12, inscrito no CPF sob o nº 057.120.017-64, residente e domiciliado à Rua São José Francisco, nº 150, casa 02, Praia Grande, Arraial do Cabo, RJ, vendeu a **HEBERT SAMPAIO RIBEIRO**, brasileiro, solteiro, publicitário, portador da carteira nacional de habilitação nº 00328214922, expedida pelo DETRAN-RJ, em 29/08/14, inscrito no CPF sob o nº 076.632.867-82, residente e domiciliado na Avenida José Ribeiro Dantas, nº 53, Centro, Armação dos Búzios, RJ, o imóvel acima matriculado pelo valor de R\$47.497,36. A operação destina-se à aquisição do terreno e construção de uma casa residencial, pelo valor de R\$180.000,00, sendo R\$7.000,00, com recursos próprios; R\$29.000,00, através de recursos da conta vinculada do FGTS; e R\$144.000,00, mediante financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal.

Condições: o imóvel fica alienado fiduciariamente, na forma mencionada no registro abaixo. **OBS:** 1) o imóvel está cadastrado na P.M.S.P. Aldeia sob o nº 74336; e 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 29/07/15; **b)** certidões negativas de que trata o Decreto 93.240, de 09/09/86, em nome da vendedora; e **c)** certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, expedida pelo Ministério da Fazenda – Secretaria da Receita Federal do Brasil – Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, em 12/03/15. **CUSTAS:** R\$950,38 (valor atribuído pela Prefeitura Municipal – certidão de quitação do ITBI). **Selo nº EBAJ 51049 DFH.** Eu, *[assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

R.3-23682. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Data: 11 de agosto de 2015. De acordo com o instrumento referido no R.2-23682, o proprietário **HEBERT SAMPAIO RIBEIRO**, qualificado no citado registro, alienou fiduciariamente o imóvel acima matriculado e as benfeitorias a serem nele edificadas 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 Gustavo Ivar Pereira Jaldin, brasileiro, casado, economista, portador da carteira de identidade nº 68385913, expedida pelo IFP/RJ, em 15/05/08, inscrito no CPF sob o nº 004.119.837-92, residente e domiciliado à Rua Teodoro da Silva, nº 706, aptº 805, Vila Isabel, Rio de Janeiro, RJ, conforme procuração lavrada no Cartório do 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília, DF, L. 2889, fl. 135, em 21/07/11, e subestabelecimento lavrado no Cartório do 22º Serviço Notarial do Rio de Janeiro, RJ, L. ST-P 287, fl. 050, em 02/08/11, pelo valor de **R\$144.000,00**. Valor da Garantia Fiduciária: R\$199.000,00. Sistema de Amortização: SAC; Prazo em meses: amortização - 426; Taxa de juros (%) ao ano: nominal - 8,9257, efetiva - 9,3001; Encargo inicial: Prestação (a+j) - R\$1.413,94, Prêmios de Seguros - R\$59,16, Taxa de administração - R\$25,00, Total - R\$1.498,10. Vencimento do 1º encargo mensal: 08/07/2015; Reajuste dos encargos: de acordo com o item 07 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 em nome do fiduciante as seguintes certidões: a) Cartório do Distribuidor desta cidade de São Pedro da Aldeia, RJ; b) Cartório do Distribuidor da cidade Armação dos Búzios, RJ; e c) Cartório do Distribuidor da cidade de Cabo Frio, RJ. (custas aplicadas no R.2-23682). **Selo nº EBAJ 51051 SUZ.** Eu, *[assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

- Continua na Ficha *12*



*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
EEXP 56500 MNO

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/YWZWWY-WEDA6-E8S6C-ARQ6M>

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. 04/04

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

MATRÍCULA N.º 23682

REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA N.º Continuação da matrícula nº 23.682

CNM: 090233.2.0023682-25

Data 16 / 12 / 2015

ficha 02

AV.4-23682. (CONSTRUÇÃO). Data: 16 de dezembro de 2015. A requerimento de Hebert Sampaio Ribeiro, qualificado no referido expediente, protocolado sob o nº 66.342, L. 1-D, fl. 162vº, em 12/11/15, averbo a construção da unidade residencial nº 16 da quadra 02, edificada sobre a fração ideal acima matriculada, com a área construída de 58,05m². Apresentou certidão de habite-se protocolo nº 483/15, expedida pela Secretaria Municipal de Saúde desta cidade, em 03/11/15; certidão de aceite de obras, expedida pela Secretaria de Urbanismo, em 26/10/15; e certidão de lançamento expedida pela Secretaria de Fazenda, em 05/11/15, 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 05/12/14. **CUSTAS:** R\$220,42. **Selo nº EBIG 95197 RVZ.** Eu, *[assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

Protocolo nº 86-748 L.1-F Fl. 02PV em 29/12/2024 Cancelado em 02/08/2024

AV.5-23682. (CONCLUSÃO DAS DILIGÊNCIAS). Data: 13 de março de 2025. De acordo com o pedido de intimação, protocolado sob o nº 92.002, L.1-F, fl. 093, em 14/08/2024, 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 o devedor, foram realizadas pelo Cartório do Ofício Único de Armação do Búzios, RJ, que informou ter procurado notificar o Sr. Hebert Sampaio Ribeiro, no endereço indicado no referido expediente, o qual tomou ciência do teor, porém recusou a receber a presente notificação, conforme certidão expedida em 02/12/2024. **CUSTAS:** R\$950,75. **Selo Eletrônico nº EEWA 37186 FJK.** Eu, *[assinatura]*, escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

AV.6-23682. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Data: 25 de agosto de 2025. De acordo com o requerimento datado de 21/07/2025, juntado ao expediente protocolado sob o nº 92.002, L.1-F, fl. 093, em 14/08/2024, e as notificações feitas ao devedor fiduciante constante do R.3-23682, 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 15/07/2025. **CUSTAS:** R\$2.239,99. **Selo Eletrônico nº EEXP 56144 NOP.** Eu, *[assinatura]*, escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

AV.7-23682. (BAIXA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Data: 25 de agosto de 2025. De acordo com os requerimentos datados de 21/07/2025 e 13/08/2025, juntados ao expediente protocolado sob o nº 92.002, L.1-F, fl. 093, em 14/08/2024, e em face da consolidação da propriedade acima procedida, dou baixa e cancelo a alienação fiduciária constante do R.3-23682, conforme artigo 1.488 do Código de Normas da CGJ/RJ. **CUSTAS:** R\$1.208,24. **Selo Eletrônico nº EEXP 56145 GHI.** Eu, *[assinatura]*, escrevente, mat. 94/11115, 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
EEXP 56500 MNO

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