REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA	FICHA
34.855	01

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
Registro de Imóveis da 1ª
Circunscrição (2º distrito)

IMÓVEL: **FRAÇÃO IDEAL DE 0,00985644 - A QUAL CORRESPONDERÁ À CASA XIII DA RUA D**, situada no lugar denominado **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SAN RAFAEL"**, do todo do terreno e demais coisas comuns, identificado por **lote nº 272 da quadra 24**, situado nas **"CHÁCARAS ARCAMPO"**, no 2° distrito deste Município, dentro do perímetro urbano, oriundo do remembramento dos lotes **272 e 273 da mesma quadra 24,** medindo: 100,00m de frente para a AVENIDA DO PARQUE; 101,00m de largura na linha dos fundos, confrontando com os lotes 269 e 281; por 147,00m de frente aos fundos pela lateral esquerda, confrontando com o lote 271; e 145,00m de frente aos fundos pela lateral direita, confrontando com o lote 274; **totalizando uma área de 14.650,00m²**. Dita fração integrará um condomínio que será composto de noventa e oito unidades, o condomínio tem a denominação de **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SAN RAFAEL"**, cujas unidades estarão sujeitas às regras da Lei 4.591 de 16/12/1964. A casa objeto desta matrícula terá uma área total construída de 44,65m². Cada unidade terá direito a uso de uma vaga de estacionamento de forma indistinta. PROPRIETÁRIA: **GRANDE RB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.733.444/0001-48, com sede à Avenida das Américas nº 500, Bloco 21, Sala 216, Barra da Tijuca, na Cidade do Rio de Janeiro. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 34.015, Fichas, deste RI. - Duque de Caxias, 11 de março de 2013. Eu _____, Escrevente, matriculei. O Substituto da Oficiala, _____.

R.01 M-34.855 DATA: 11/03/2013 - **COMPRA E VENDA** - TRANSMITENTE: **GRANDE RB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, qualificada na matrícula. ADQUIRENTE: **WILSON BRAGANÇA DE LIMA**, auxiliar de produção, nascido em 04/03/1972, com união estável e sua companheira **ROSELI MARIA FERREIRA**, do lar, nascida em 18/02/1975, brasileiros, portadores da Carteira Nacional de Habilitação nº 299763116 de 06/11/2009 e carteira de identidade nº 05535725209 de 11/07/2012, expedidas pelo DETRAN/RJ, e inscritos no CPF/MF sob os nºs 036.556.397-83 e 034.019.627-01, respectivamente, residentes e domiciliados na Rua Decio de Oliveira 1587, nesta Cidade. Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Apoio à Produção - Programa Carta de Crédito FGTS e Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recurso FGTS Pessoa Física - Recurso FGTS - Com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Comprador(es) e Devedor(es)/Fiduciante(s), com caráter de escritura pública, nº 855552494820, datado de 07/02/2013, celebrado na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, alterada pela Lei 5.049/66, prenotado sob o nº 64.662, ficando uma via arquivada neste RI, juntamente com o comprovante de recolhimento do ITBI com guia de controle nº 515458 DAM 56538591 no valor de R$ 1.044,03, e demais documentos necessários ao presente registro, a Transmitente vendeu aos Adquirente, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R$ 112.500,00 (cento e doze mil e quinhentos reais), a ser integralizado pelas parcelas a seguir mencionadas: a) Recursos próprios: R$ 0,00; b) Utilização de saldo da conta vinculada FGTS: R$ 25.391,86. c) Desconto concedido pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS: R$ 6.710,00. d) Financiamento: R$ 80.398,14. Valor da Compra e Venda do Terreno: R$ 11.453,19. Destinação da Operação: A operação ora contratada destina-se à aquisição do terreno objeto deste instrumento e construção de uma das unidades habitacionais que compõem o empreendimento Condomínio Residencial San Rafael. Prazo para conclusão das obras: O prazo para o término da construção será 23 meses. Consulta de BIB nº 0154213030839499, datado de 08/03/2013. - Duque de Caxias, 11 de março de 2013. Eu, _____, Escrevente, registrei. O Substituto da Oficiala, _____.

(R).1 ato
RUI22844 GSR

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/NBLET-J9DDH-CVU2T-ERKRW.

REGISTRO GERAL
(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA 34.855 | FICHA 01 VERSO

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição (2º distrito)

R.02 M-34.855 DATA: 11/03/2013 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - DEVEDORES FIDUCIANTES: **WILSON BRAGANÇA DE LIMA** e sua companheira **ROSELI MARIA FERREIRA**, qualificados no R.01 desta matrícula. CREDORA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF. Pelo mesmo instrumento mencionado no R.01, os Devedores Fiduciantes deram à Credora Fiduciária, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como de todas as obrigações contratuais e legais, alienam à Credora Fiduciária em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento, mediante as seguintes condições: Origem dos recursos: FGTS. Norma Regulamentadora: HH.178.0 - 15/01/2013. Valor da Operação: R$ 87.108,14. Valor do Desconto: R$ 6.710,00. Valor da Dívida: R$ 80.398,14. Valor da Garantia: R$ 115.000,00. Sistema de Amortização: SAC-Sistema de Amortização Constante Novo. Prazos, em meses: De construção: 23. De amortização: 300. De renegociação: 0. Taxa Anual de Juros (%): Nominal: 5,5000. Efetiva: 5,6409. Vencimento do Encargo Mensal: De acordo com o disposto na cláusula sétima. Época de Reajuste dos Encargos: De acordo com a cláusula décima segunda. Encargos financeiros no período de construção/carência: De Acordo com o disposto na cláusula sétima. Encargos no período de amortização: Prestação (a+j): R$ 636,48. Taxa de Administração: 0,00. FGHAB: 14,76. Total: R$ 651,24. - Duque de Caxias, 11 de março de 2013. Eu _____, Escrevente, registrei. O Substituto da Oficiala,

(R).1 ato
RUI22845 ULA

Av.03 M-34.855 - DATA: 11/03/2013: **Em cumprimento** à Lei 8036/90 de 11/05/1990, fica constando que foi utilizado o FGTS no valor de R$ 32.101,86, data 07/02/2013, Agente Financeiro: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, e ainda ciente o(a,s) Outorgado(a,s) de não poder(em) negociar o imóvel aqui transacionado pelo período de 3 anos da data do contrato, se a negociação for feita também com recursos FGTS. - Duque de Caxias, 11 de março de 2013. Eu _____, Escrevente, averbei. O Substituto da Oficiala,

(R).1 ato
RUI22846 LBU

Nº

Av.04 M-34.855 - DATA: 19/08/2014 - **EDIFICAÇÃO:** Foi concluída a construção da Unidade referida nesta matrícula, conforme se verifica do Certificado de Vistoria nº 022/2014, devidamente assinado por Cristina da Rocha Calvão - Diretora de Departamento de Urbanismo - Mat. nº. 14.287-2. A presente averbação atende ao requerimento feito pela Construtora 8 Gestão de Empreendimentos Imobiliários LTDA, instruído com a referida **Declaração de Habite-se,** expedido pela Secretaria Municipal de Urbanismo - Departamento de Edificações da Prefeitura Municipal de Duque de Caxias, os quais arquivam-se neste RI. - Duque de Caxias, 19 de Agosto de 2014. Eu _____, Escrevente, averbei. O Substituto da Oficiala, _____. Selo Eletrônico Número: **EAKD 39119 XWA**

Av.05 M-34.855 - DATA: 19/01/2015 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Nesta data, foi registrada no Livro 3-Auxiliar-Ficha, sob o nº 379, a Convenção do **"CONDOMÍNIO SAN RAFAEL"**. - Duque de Caxias, 19 de janeiro de 2015. Eu _____, Escrevente, averbei. O Substituto da Oficiala, _____. Selo Eletrônico Número: **EARQ 23735 SJU**

D

82562

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/NBLET-J9DDH-CVU2T-ERKRW.

REGISTRO GERAL
(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA	FICHA
34.855	02

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição (2º distrito)

Continuação da matrícula nº 34.855 - ficha 1

Av.06 M-34.855 DATA: 12/05/2022 - **CANCELAMENTO:** Fica cancelado o R.02 referente à alienação que recaía sobre o imóvel objeto desta matrícula, tendo em vista a autorização do cancelamento no contrato registrado nesta data, sob a indicação de R.07, infra. - Duque de Caxias, 12 de maio de 2022. Eu _____, Escrevente, averbei. O Substituto da Oficiala, _____. Selo Eletrônico Número: **EECT 95805 HND**

R.07 M-34.855 DATA: 12/05/2022 - **COMPRA E VENDA** - TRANSMITENTES: **WILSON BRAGANÇA DE LIMA** e s/m **ROSELI MARIA FERREIRA**, qualificados no R.01 desta matrícula. ADQUIRENTE: **NATALIA CARVALHO LESSA DE FARIAS**, brasileira, viúva, pensionista, portadora da carteira de identidade nº 124690157, expedida pelo DETRAN/RJ em 05/03/2015, inscrita no CPF/MF sob o nº 112.784.547-05, residente e domiciliada na Rua Virgilio Várzea, nº 11, Chacrinha, nesta Cidade. Por Instrumento Particular de financiamento para aquisição de imóvel, venda e compra e constituição de alienação fiduciária, entre outras avenças, com caráter de escritura pública, contrato nº 001087680-P, datado de 11/02/2022, na forma do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, alterada pela Lei nº 5.049/66, e Lei nº 9.514/97, prenotado sob o nº **82.562**, ficando uma via arquivada neste RI, juntamente com o comprovante de recolhimento do ITBI com guia DAM nº 24291889, no valor de R$ 6.000,00, e demais documentos necessários ao presente registro, os Transmitentes venderam à Adquirente, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R$ 221.000,00 (duzentos e vinte um mil reais), Valor de Avaliação: R$ 300.000,00. Valor de Compra e Venda: R$ 221.000,00. Valor de entrada: R$ 44.200,00. Valor do financiamento: R$ 176.800,00. Consulta de registro de escritura nº 0154222051224302, 0154222051245408 e BIB nº 0154222051242305, 0154222051201409, datadas de 12/05/2022. - Duque de Caxias, 12 de maio de 2022. Eu, _____, Escrevente, registrei. O Substituto da Oficiala, _____. Selo Eletrônico Número: **EECT 95806 TNT**

R.08 M-34.855 DATA: 12/05/2022 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - DEVEDORA FIDUCIANTE: **NATALIA CARVALHO LESSA DE FARIAS**, qualificada no R.07 desta matrícula. CREDOR FIDUCIÁRIO: **BANCO BRADESCO S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco, SP. Pelo mesmo instrumento mencionado no R.07, a Devedora Fiduciante deu ao Credor Fiduciário, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como de todas as obrigações contratuais e legais, aliena ao Credor em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento, nos termos da Lei 9.514/97, mediante as seguintes condições: Prazo reembolso: 360 meses. Valor da taxa mensal de administração de contratos R$ 25,00. Valor tarifa avaliação, reavaliação e Subst. Garantia R$ 3.100,00. Valor da primeira prestação na data da assinatura: R$ 1.952,83. Taxa de juros nominal e efetiva: 9,29% a.a 9,70% a.a. Seguro Mensal Morte / Invalidez Permanente: R$ 33,68. Seguro Mensal Danos Físicos Imóvel: R$ 16,50. Valor do encargo mensal na data da assinatura: R$ 2.003,01. Data prevista para vencimento da primeira prestação: 15/03/2022. Sistema de Amortização Constante: SAC. Razão de decréscimo mensal (RDM): R$ 3,99. Valor total financiado (Financiamento + Despesas): R$ 185.640,00. Valor total das despesas financiadas: R$ 8.840,00. - Duque de Caxias, 12 de maio de 2022. Eu, _____, Escrevente, registrei. O Substituto da Oficiala _____ Selo Eletrônico Número: **EECT 95807 USJ**.

AV - 9 - MT - 34855 - DATA: 27/08/2026 INTIMAÇÃO: Nos termos do Provimento 2/2017 da Corregedoria Geral da Justiça do Rio de Janeiro, fica averbado o Comunicado de Notificação expedido pelo Registro de Títulos e Documentos desta Comarca, conforme o seguinte: o fiduciante

CONTINUA NO VERSO

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/NBLET-J9DDH-CVU2T-ERKRW.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA ELETRÔNICA
(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA	FICHA
34.855	02-V

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição (2º distrito)

NATALIA CARVALHO LESSA DE FARIAS, já qualificado(a)(s) nesta matricula, notificação Nº11.513 e 11.514, cumprida em 28/11/2025-25/11/2026. Notificação por endereço eletrônico em 10/06/2026 para o Fiduciante. Editais nº 1913/2026, 1914/2026 e 1915/2026 em 28, 29 e 30 de julho de 2026. O não cumprimento da obrigação garante o direito de consolidação da propriedade do imóvel, em favor do Credor Fiduciário, nos termos do Art. 26 § 7° da Lei 9.514/97. Prenotação nº **90009.** - Averbação concluída aos 27/08/2026. Selo Eletrônico Número: **EFEF 76107 FXU Assinado digitalmente por RICARDO VIOLA TINOCO, SUBSTITUTO,** - - - - - - - -

AV - 10 - MT - 34855 -DATA: 21/10/2026 CONSOLIDACAO DE PROPRIEDADE: O(a)(s) Fiduciante(s): **NATALIA CARVALHO LESSA DE FARIAS,** que constam no R07-R08 desta matricula, foi constituído em mora e consolidada a propriedade em nome do Credor Fiduciário: **BANCO BRADESCO SA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede em Sao Paulo,** nos termos do Art. 26 § 7º da Lei 9.514/97. O Imposto de Transmissão (ITBI) foi recolhido por intermédio da guia DAM Nº 43935216, no valor de R$ 6.000,00; tendo como base de cálculo o valor de R$ 300.000,00. A presente Consolidação da Propriedade é feita e instruída com o requerimento - Banco Bradesco SA, datado de 20/10/2026 e os demais documentos necessário prenotado sob o nº**91748.** - Averbação concluída aos 21/10/2026. Selo de fiscalização eletrônica nº**EFFC 76671 HRE. Assinado digitalmente por RICARDO VIOLA TINOCO, SUBSTITUTO,** -

AV - 11 - MT-34855 DATA: 21/10/2026 CANCELAMENTO ALIENACAO: Fica cancelado o R.08, correspondente à Alienação Fiduciária que onerava o imóvel objeto desta matrícula. Este cancelamento atende ao requerimento de 20/10/2026, expedido pelo **BANCO BRADESCO SA,** inscrita no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, datado de 29/09/2026, prenotado sob o nº **91748,** arquivado neste RGI. - Averbação concluída aos 21/10/2026. Selo de fiscalização eletrônica**nº EFFC 76672 MME. Assinado digitalmente por RICARDO VIOLA TINOCO, SUBSTITUTO,** -

1º OFICIO DE DUQUE DE CAXIAS

Certifico que a presente cópia é reprodução autêntica da matricula a que se refere extraída nos termos do Art. 19 da Lei 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como eventuais ações reais, pessoais reipersecutórias sobre os atuais proprietários ou detentores de direitos, prenotados até o dia anterior. O referido é verdade do que dou fé. Duque de Caxias, 21/10/26. 13:29 - R$ 193,21 Pedido nº.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFFC 76673 AFQ

Consulte em:
https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/NBLET-J9DDH-CVU2T-ERKRW.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: NBLET-J9DDH-CVU2T-ERKRW

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

Ricardo Viola Tinoco (CPF 053.173.627-09)

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

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/NBLET-J9DDH-CVU2T-ERKRW

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

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/NBLET-J9DDH-CVU2T-ERKRW.