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

EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO, Matrícula nº 06/2280 no IPERJ, Notário e Registrador junto ao Cartório do 1º Oficio 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 23779 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 25 (vinte e cinco) 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 n°47/2015, CGJ n°89/2016 e CGJ n°45/2017, 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 87579 RST
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/UJJD4-LP477-EDJ3X-DPR4C

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UJJD4-LP477-EDJ3X-DPR4C

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

MATRÍCULA N.º 23779

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

CNM: 090233.2.0023779-25

MATRÍCULA N.º 23.779

Data 21 / 05 / 2014

IMÓVEL: unidade condominial a ser construída de nº 140 (cento e quarenta) e sua respectiva fração ideal de 0,00512824 de um condomínio residencial implantado na Área "B", desmembrada do remanescente de uma área de terras situada em São Matheus, zona de expansão urbana deste município de São Pedro da Aldeia, RJ, tendo a referida unidade, as seguintes dimensões e confrontações: medindo 6,80m (seis metros e oitenta centímetros) de frente que faz para a Rua "F"; nos fundos com 6,80m (seis metros e oitenta centímetros), confrontando com a unidade condominial a ser construída nº 118; pelo lado direito com 17,00m (dezessete metros), confrontando com a unidade condominial a ser construída nº 139; e pelo lado esquerdo com 17,00m (dezessete metros), confrontando com a unidade condominial a ser construída nº 141; e a referida unidade condominial nº 140 (cento e quarenta) a ser construída, possuirá uma área de 57,74m2 (cinquenta e sete metros e setenta e quatro centímetros quadrados). PROPRIETÁRIA: A.V.M. CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA, com sede à Rua Vinte e Um de Abril, nº 235, sala 08, 1º andar, Centro, Campos dos Goitacazes, RJ, inscrita no CNPJ do MF sob o nº 01.489.983/0001-34. REGISTROS ANTERIORES: L. 02 do Registro Geral sob os nºs R.3 e R.4-18255. **ÔNUS**: o imóvel se encontra gravado pela hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal – CEF, conforme R.5-18255. Eu, , auxiliar, digitei. O Registrador:

AV.1-23779. (CANCELAMENTO). Data: 21 de maio de 2014. De acordo com o instrumento particular de compra e venda de terreno, mútuo para construção de unidade habitacional com fiança, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações da CEF, assinado pelas partes na cidade de Cabo Frio, RJ, em 08 de março de 2013, na cláusula primeira, parágrafo segundo, protocolado sob o nº 61.165, L. 1-D, fl. 089vº, em 04/04/12, dou baixa e cancelo a hipoteca constante do R.5-18255, relativamente ao imóvel acima matriculado. **Selo nº EAEJ 37567 HLP**. Eu, , auxiliar, digitei. O Registrador:

R.2-23779. (COMPRA E VENDA). Data: 21 de maio de 2014. De acordo com o instrumento particular de compra e venda de terreno, mútuo para construção de unidade habitacional com fiança, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações da CEF, protocolado sob o nº 61.165, L. 1-D, fl. 089vº, em 04/04/14, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21/08/64, alterada pela Lei nº 5.049, de 29/06/66, assinado pelas partes na cidade de Cabo Frio, RJ, em 08 de março de 2013, A.V.M. CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA, firma com sede à Rua Vinte e Um de Abril, nº 235, sala 08, Centro, Campos dos Goytacazes, RJ, inscrita no CNPJ do MF sob o nº 01.489.983/0001-34, no ato, representada por Arthur Luiz Alexandre Marinho, brasileiro, viúvo, comerciante, portador da carteira de identidade nº 676.421, expedida pela SSP/DF, em 23/04/02, inscrito no CPF sob o nº 270.183.181-49, residente e domiciliado na Rua Câmara Junior, nº 50, cobertura, Pelinca, Campos dos Goytacazes, RJ, vendeu a **MARILIA SILVA DE CARVALHO**, brasileira, solteira, costureira, portadora da carteira de identidade nº 09888764-9, expedida pelo IFP-RJ, em 13/08/91, inscrita no CPF sob o nº 009.430.547-10, residente e domiciliada na Rua Irmã Josefina da Veiga, nº 11, Bl. 06, Praia do Siqueira, Cabo Frio, RJ, o imóvel acima matriculado pelo valor de R$3.344,83. A operação destina-se à aquisição do terreno e construção de uma unidade habitacional, pelo valor de R$85.000,00, sendo R$6.839,59, com recursos próprios; R$1.902,00, através de desconto concedido pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS; e R$76.258,41, mediante financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal –

- Continua no Verso -

*Provimentos CNJ n°47/2015, CGJ n°89/2016 e CGJ n°45/2017, 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 87579 RST
Consulte a validade do selo em:
http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UJJD4-LP477-EDJ3X-DPR4C

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CNM: 090233.2.0023779-25

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

CEF. **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 78812; 2) compareceu no citado instrumento como interveniente construtora e fiadora à firma A.V.M. CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA, acima qualificada; e 3) foram apresentados e ficam arquivados nesta serventia: **a)** comprovante de pagamento do imposto de transmissão inter vivos, pago através do DAM-ITBI nº 4315217/2013, em 27/03/14, no valor de R$76,40, com autenticação mecânica nº 103 153, à agência do Banco Bradesco desta cidade; **b)** certidões de que trata o Decreto 93.240, de 09/09/86, em nome da vendedora; **c)** certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros sob o nº 000462013-17021983, expedida pelo Ministério da Fazenda – Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 11/10/13; **d)** certidão conjunta positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, expedida pelo Ministério da Fazenda – Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional – Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 27/01/14; **e)** para atendimento à Lei 8036/90, de 11/05/90, foram mencionados acima o valor do FGTS utilizado, a data e o nome do agente financeiro interveniente na operação. **CUSTAS**: R$718,88 (valor de apuração fiscal atribuído pela Prefeitura Municipal - DAM-ITBI). **Selo nº EAEJ 37568 RVA**. Eu, , auxiliar, digitei. O Registrador:

R.3-23779. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Data: 21 de maio de 2014. De acordo com o instrumento referido no R.2-23779, a proprietária **MARILIA SILVA DE CARVALHO**, qualificada no referido registro, alienou fiduciariamente o imóvel acima matriculado e as benfeitorias nele a serem edificadas à fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1259, de 19/02/1973, 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, representada por Monica Monteiro Carvalho Coutinho Ramos, brasileira, casada, economiária, portadora da carteira de identidade nº 09269195-5, expedida pelo SSP/RJ, em 22/04/09, inscrita no CPF sob o nº 995.964.667-04, residente e domiciliada na Avenida Assunção, nº 848, Centro, Cabo Frio, RJ, conforme procuração lavrada no Cartório do 2º Ofício de Notas de Brasília, DF, L. 2925, fl. 142, em 18/01/12, e substabelecimento lavrado no Cartório do 12º Ofício de Niterói, RJ, L. 558, fls. 08/10, em 17/04/12, pelo valor de **R$76.258,41**. Valor da Garantia Fiduciária: R$87.000,00. Sistema de Amortização: SAC – Sistema de Amortização Constante Novo; Prazos, em meses: de construção – 07, amortização - 300; Taxa anual de juros (%): nominal – 6,0000, efetiva – 6,1679; Vencimento do encargo mensal e encargos financeiros no período de construção/carência: de acordo com o disposto na cláusula sétima do referido contrato; Época de reajuste dos encargos: de acordo com a cláusula décima segunda do citado instrumento. Encargos no período de amortização - Prestação (a+j) – R$635,48, FGHAB – R$14,73, Total - R$650,21. Para fins previstos no artigo 26, parágrafo 2º da lei 9.514/97, ficou estabelecido o prazo de 60 (sessenta) 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 da fiduciante as certidões dos Cartório dos Distribuidores desta cidade de São Pedro da Aldeia, RJ, e de Cabo Frio, RJ. (custas aplicadas no R.2-23779). **Selo nº EAEJ 37569 VAD**. Eu, , auxiliar, digitei. O Registrador

- Continua na Ficha 02

*Provimentos CNJ n°47/2015, CGJ n°89/2016 e CGJ n°45/2017, 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 87579 RST
Consulte a validade do selo em:
http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UJJD4-LP477-EDJ3X-DPR4C

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

MATRÍCULA N.º 23779

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

CNM: 090233.2.0023779-25

MATRÍCULA N.º Continuação da matrícula nº 23.779

Data 09 / 06 / 2014 ficha 02

AV.4-23779. (CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO). Data: 09 de junho de 2014. (Protocolo nº 61.177, L. 1-D, fl. 089vº, em 04/04/2014. De acordo com o ato praticado no L. 03-Registro Auxiliar, sob o nº 521, foi registrada a convenção do "**Condomínio Solar da Lagoa**", envolvendo o imóvel acima matriculado. **CUSTAS**: R$28,62. **Selo nº EAGH 31569 MPS**. Eu, , auxiliar, digitei. O Registrador:

Protocolo nº 62482 L. 1-D Fl. 1070 em 21/08/14. Cancelado em 10/10/14

AV.5-23779. (CONSTRUÇÃO). Data: 26 de janeiro de 2015. A requerimento de Marilia Silva de Carvalho, qualificada no referido expediente, protocolado sob o nº 63.823, L. 1-D, fl. 126, em 19/12/2014, averbo a construção da unidade condominial nº 140, com 02 (dois) pavimentos, edificada sobre o imóvel acima matriculado, com a área construída de 57,74m2. Apresentou certidão de habite-se protocolo nº 82/14, expedida pela Secretaria de Saúde desta cidade, em 31/03/2014; certidão de aceite de obras expedida pela Secretaria de Urbanismo e Habitação, em 24/03/2014; e certidão de lançamento expedida pela Secretaria de Fazenda, em 01/08/2014, ambas pela P.M.S.P. Aldeia; e 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$207,03. **Selo Eletrônico número EASP 25350 MNO.** Eu, auxiliar, digitei. O Registrador:

Protocolo nº 68663 L1 Fl. 196 em 12/10/16 Cancelado em 15/12/2016

Protocolo nº 90632 L1-F Fl 076 em 21/03/2024 Cancelado em 24/05/2024

Protocolo nº 92348 L1-F Fl 097 em 16/09/2024 Cancelado em 09/10/2024

Protocolo nº 93148 L1-F Fl 108 em 18/12/2024 Cancelado em 30/01/2025

AV.6-23779. (CONCLUSÃO DAS DILIGÊNCIAS). Data: 13 de julho de 2026. De acordo com o pedido de intimação, protocolado sob o nº 94.093, L.1-F, fl. 119v, em 15/04/2025, 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 a devedora fiduciante, foram realizadas pelo Cartório do 4º Serviço Notarial e Registral de Petrópolis, RJ, que informou, por certidão expedida em 03/06/2026, ter comparecido ao endereço constante da notificação, sendo recebido pela própria Sra. Marilia Silva de Carvalho, na qual tomou ciência de todo teor e recebeu a sua via e após sua assinatura. **CUSTAS**: R$733,62. **Selo Eletrônico nº EFCR 65408 YAB.** Eu, , escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador:

AV.7-23779. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Data: 23 de setembro de 2026. De acordo com o requerimento datado de 10/09/2026, juntado ao expediente protocolado sob o nº 94.093, L.1-F, fl. 119v, em 15/04/2025, e as notificações feitas à devedora fiduciante constante do R.3-23779, nos termos do Art. 26, § 7º da Lei nº

-Continua no Verso-

*Provimentos CNJ n°47/2015, CGJ n°89/2016 e CGJ n°45/2017, 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 87579 RST
Consulte a validade do selo em:
http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UJJD4-LP477-EDJ3X-DPR4C

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CNM: 090233.2.0023779-25

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

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 09/09/2026. **CUSTAS**: R$893,86. **Selo Eletrônico nº EFEN 87286 AEG.** Eu, , escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador:

AV.8-23779. (BAIXA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Data: 23 de setembro de 2026. De acordo com os requerimentos datados de 10/09/2026 e 15/09/2026, juntados ao expediente protocolado sob o nº 94.093, L.1-F, fl. 119v, em 15/04/2025, e em face da consolidação da propriedade acima procedida, dou baixa e cancelo a alienação fiduciária constante do R.3-23779, conforme artigo 1.488 do Código de Normas da CGJ/RJ. **CUSTAS**: R$733,62. **Selo Eletrônico nº EFEN 87288 LMP.** Eu, , escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador:

*Provimentos CNJ n°47/2015, CGJ n°89/2016 e CGJ n°45/2017, 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 87579 RST
Consulte a validade do selo em:
http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo

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