



Valide aqui
este documento

CNM: 164830.2.0011675-57

SERVIÇO REGISTRAL E NOTARIAL

DO CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DE RIO DAS OSTRAS

Data: 30/04/2010

FICHA: 001

Assentos

Matrícula: 011675

IMÓVEL: CASA RESIDENCIAL, SITUADA A RUA REGO BARROS, Nº 86, com área construída de **118,30m²**, construída sobre o Lote de terreno nº 03 (três), da Quadra "C" do Loteamento denominado "**PRAIA MAR DE RIO DAS OSTRAS**", situado na zona urbana desta cidade, que assim se descreve e caracteriza: 13,00m de largura na linha da frente para a dita Rua Rego Barros; 7,80m em curva na confluência da Rua Rego Barros e Alameda Principal; 20,00m de extensão à direita, onde confronta com a Alameda Principal; 18,00m de largura na linha dos fundos, onde confronta com parte do Lote 23, de frente para a Alameda Principal e de propriedade dos Vendedores ou Sucessores; e 25,00m de extensão à esquerda, onde confronta com o Lote 02, de frente para a Rua Rego Barros e de propriedade de Dulcina Graebin ou Sucessores, com a área total de 445,60m². Inscrita na Municipalidade nº **01.4.003.0080.001**. **PROPRIETÁRIOS: IVAM CIONI MAXILIANO**, brasileiro, divorciado, nascido em 08/11/1952, projetista, portador da Carteira de Identidade RG nº 504698, expedida pelo SSP/AM em 21/11/1979, e do CPF sob o nº 188.722.047-04, residente e domiciliado na Rua Romeu da Costa Vieira, nº 155, Jardim Belverde, em Volta Redonda/RJ; e **NEIDE APARECIDA MENDES CALDEIRA**, brasileira, divorciada, portadora da Carteira de Identidade nº 05105080-5 expedida pelo IFP/RJ em 17/06/1991, e CPF sob o nº 568.854.407-44. **TÍTULO AQUISITIVO/REGISTRO ANTERIOR:** Imóvel esse adquirido pelo proprietário, conforme título de aquisição devidamente transcrito no Registro Geral de Imóveis do Cartório do 2º Ofício, no Livro: 2-CQ, fls. 281, na Matrícula nº 29.356 em 21/09/2009, conforme Certidão expedida pelo Cartório do 2º Ofício de Casimiro de Abreu/RJ. Eu, *[assinatura]* (Eli Junior de Souza Silva) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 30 de Abril de 2010. Eu Subcrevo: *[assinatura]*

R-01-11675 = CONTRATO = Nos termos do Contrato nº **101849000842**, por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE, no Âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, datado de 29/10/2009; o imóvel da presente matrícula foi adquirido por **LEONARDO CARVALHO PEREIRA**, brasileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens, nascido em 14/02/1983, técnico de Projetos, Construção e Montagem Junior, portador da Carteira de Identidade CNH nº 02630427578, expedida pelo DETRAN/RJ em 27/09/2007, e do CPF nº 099.396.977-16, e sua esposa **CRISTIANE FONSECA PEREIRA**, brasileira, nascida em 19/03/1983, técnico de materiais F., portadora da Carteira de Identidade CNH nº 02766672601 expedida pelo DETRAN/RJ em 24/07/2008, e do CPF nº 105.587.077-69, residentes e domiciliados na Rua Campo de Anchova, nº 335, Casa 03, Atlântica, nesta cidade, tendo como vendedor **IVAM CIONI MAXILIANO** e **NEIDE APARECIDA MENDES CALDEIRA**, acima qualificados, pelo preço de **R\$.145.000,00** (cento e quarenta e cinco mil reais), a ser pago do seguinte modo: **R\$.15.000,00** (quinze mil reais) de Recursos próprios; e **R\$.130.000,00** (cento e trinta mil reais) do financiamento concedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04. **O ITBI foi pago através da Guia nº 00037138 no valor de R\$.3.627,67 em 28/01/2010.** Foram apresentadas e ficam arquivadas: Certidão de Interdição, Curatela e Tutela da Comarca de Rio das Ostras/RJ e Volta Redonda/RJ; e Certidão de Distribuição, Ações e Execuções da Capital do Rio de Janeiro/RJ. Certifico que as custas devidas pelo presente ato estão definidas na Portaria nº 219/2009 da CGJ do Estado do RJ à saber: Emolumentos R\$.455,54 conforme Tab. 5 nºs 1 e 5ª; Tab 1 nºs 6, 9, 10; Tab. 2 nº1; Tab. 4 nº1. **FONTE PREVALECENTE:** ITBI. BIB sob o nº 0235410050341837 - 0235410050339921. Prenotado no Livro: 1-A às Fls. 246v sob nº 23.225 em 31/03/2010. Eu, *[assinatura]* (Eli Junior de Souza Silva) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 30 de Abril de 2010. Eu Subcrevo: *[assinatura]*



Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6Y6DF-UWF4Y-JP3XC-UKJ57>

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

CNM: 164830.2.0011675-57

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6Y6DF-UWF4Y-JP3XC-UKJ57>

R-02-11675 = CONTRATO = Nos termos do Contrato nº **101849000842**, por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE, no Âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, datado de 29/10/2009; **LEONARDO CARVALHO PEREIRA**, e sua esposa **CRISTIANE FONSECA PEREIRA**, acima qualificados, **DERAM** o imóvel objeto da presente matrícula em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, pelo financiamento de **R\$ 130.000,00** (cento e trinta mil reais), valor esse a ser pago em **360** (trezentos e sessenta) encargos mensais e sucessivos, com prestações no valor de **R\$ 1.237,85** (hum mil, duzentos e trinta e sete reais e oitenta e cinco centavos) acrescida de **R\$ 31,39** (trinta e um reais e trinta e nove centavos) de seguros; **R\$ 25,00** (vinte e cinco reais) de Taxa de Administração, totalizando um valor de **R\$ 1.294,24** (hum mil, duzentos e noventa e quatro reais e vinte e quatro centavos), com vencimento do primeiro encargo em **29/11/2009**, nas condições do contrato acima mencionado. Certifico que as custas devidas pelo presente ato estão definidas na Portaria nº 219/2009 da CGJ do Estado do RJ à saber: Emolumentos R\$ 607,39 conforme Tab. 5 nºs 1, 2, 5ª; Tab. 1 nºs 6, 9, 10; Tab. 2 nº 1; acrescida dos 30% no valor de R\$ 182,19 devido ao FETJ conforme a Lei nº 3217/99; 4664/05 e 111/06 e R\$ 9,07 da Lei nº 3761/02, Prenotação R\$ 7,32; e Distribuição R\$ 6,27; totalizando R\$ 812,24. BIB sob o nº 0235410050311545 - 0235410050335216. Prenotado no Livro: 1-A as Fls. 246v sob o nº 23.226 em 31/03/2010. Eu, Eli Junior de Souza Silva digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 30 de Abril de 2010. Eu Subcrevo: EXTM.



Av-03-11.675 = BAIXA DE ALIENAÇÃO = Nos termos da Autorização para Cancelamento de Propriedade Fiduciária - Financiamento de Crédito Imobiliário, datado em 16/07/2018; procede-se esta averbação para constar que a credora **Caixa Econômica Federal-CEF**, acima qualificada, **autoriza o cancelamento do registro de propriedade fiduciária**, do contrato nº **1.0184.9000842**, citado ato **R-02**, que recaia sobre o imóvel objeto da presente matrícula, tendo em vista a quitação da dívida. Certifico que as devidas custas pelo presente ato estão definidas na Portaria nº 3.210/2017 da CGJ do Estado do Rio de Janeiro, a saber: Emolumentos: R\$ 119,06; Lei nº 6370/12: R\$ 2,37; FETJ: R\$ 23,81; FUNDPERJ: R\$ 5,95; FUNPERJ: R\$ 5,95; FUNARPEN: R\$ 4,76; Mútua: R\$ 0,00; Acoterj: R\$ 0,00; ISS: R\$ 5,95. Prenotado no Livro 1-V sob o nº 78.189 em 26/07/2018. **Selo de fiscalização eletrônico ECRD 29366/BZU**. Eu, Felipe Mendes Veríssimo Alé-Mat. 94/14.055) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 22 de agosto de 2018. Eu subscrevo:

Serviço Notarial e Registro
do Ofício Único de Rio das Ostras
Andréia Ferreira da Silva Felcissimo
Substituta - Mat.: 94/7277

R-4-11675 = COMPRA E VENDA = Nos termos do Contrato n. **1.4444.2300262-0** de venda e compra de imóvel residencial, mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH-Sistema Financeiro da Habitação, nas condições - CCSBPE, datado em 09/05/2024; o imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido por **VIVIANE BOTELHO PAIXAO GUIMARAES**, brasileira, solteira, engenheira, inscrita no CPF n. 133.887.167-65, residente e domiciliada no município de Rio das Ostras/RJ; figurando como vendedores **LEONARDO CARVALHO PEREIRA** e **CRISTIANE FONSECA PEREIRA**, acima qualificados; pelo preço certo de **R\$ 400.000,00**, a ser pago do seguinte modo: R\$ 100.000,00 de recursos próprios, e R\$ 300.000,00 do financiamento concedido pela credora **Caixa Econômica Federal**, abaixo qualificada. **ITBI pago através da guia n. 00083132, no valor de R\$ 10.500,00 em 28/06/2024**. Prenotado sob o n. 111066 em 04/07/2024. **Selo de fiscalização eletrônico EETO 65516 JBL**. Ato concluído por Raissa Ferraz da Silva Mozer - Escrevente - Matr. 94/23492, em 12/07/2024.

Continua na ficha 2



Valide aqui
este documento

CNM: 164830.2.0011675-57

Matrícula:11675

FICHA: 2

CNM: 089789.2.0011675-87

R-5-11675 = ALIENACAO FIDUCIARIA = Nos termos do Contrato n. **1.4444.2300262-0** de venda e compra de imóvel residencial, mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH-Sistema Financeiro da Habitação, nas condições - CCSBPE, datado em 09/05/2024; a devedora **VIVIANE BOTELHO PAIXAO GUIMARAES**, acima qualificada, **DEU** o imóvel objeto da presente matrícula em **alienação fiduciária** à credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, inscrita no CNPJ/MF n. 00.360.305/0001-04, com sede no setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF; pelo financiamento de **R\$ 300.000,00**, a ser pago em **420** encargos mensais e sucessivos, a uma taxa de juros efetiva de 9.9900% a.a., no valor de **R\$ 3.104,23** acrescido de **R\$ 112,80** de prêmios de seguros, e **R\$ 25,00** de tarifa de administração-TA, totalizando um valor de **R\$ 3.242,03**; sendo o vencimento do primeiro encargo para o dia **10/06/2024**, e os demais no mesmo dia dos meses subsequentes. Prenotado sob o n. 111066 em 04/07/2024. **Selo de fiscalização eletrônico EETO 65517 TER**. Ato concluído por Raissa Ferraz da Silva Mozer - Escrevente - Matr.94/23492, em 12/07/2024.

AV-6-11675 = CCImob. = Procede-se esta averbação para constar que **foi emitida Cédula de Crédito Imobiliário de série: 0524**, em 09/05/2024, referente ao Contrato n. **1.4444.2300262-0**, com o qual se vincula de forma integral e cartular, registrado no ato **R-5**, figurando como credora/custodiante **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, acima qualificada. ISENTO, com base no art. 18, § 6º, da Lei 10.931/2004. Prenotado sob o n. 111066 em 04/07/2024. **Selo de fiscalização eletrônico EETO 65888 WIU**. Ato concluído por Raissa Ferraz da Silva Mozer - Escrevente - Matr.94/23492, em 12/07/2024.

AV-7-11675 = INTIMACAO - EDITAL = Em atendimento ao requerimento de intimação por **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, através do **Ofício n. 662016/2026**, datado em 27/02/2026; procede-se esta averbação para constar que após notificações negativas em face do(s) devedor(es), foram publicados editais, sendo o último no dia 14/04/2026, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia do contrato n. **1.4444.2300262-0**, registrado no ato **R-5**, com resultado **NEGATIVO**, nos termos do art. 26, § 4º, da Lei 9.514/97. Decorrido 120 (cento e vinte) dias sem às providências para consolidação da propriedade, ato perderá seus efeitos, com base no art. 1.487, p. ú., do Código de Normas CGJ-RJ 87/2022. Prenotado sob o n. 120213 em 16/01/2026. **Selo de fiscalização eletrônico EFDJ 18013 CSE**. Ato concluído por Enzo Levita Neves - escrevente - Matr. 94/23394, em 18/06/2026.

AV-8-11675 = CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE = Em atendimento ao requerimento por meio do **Ofício n. 662016/2026**, datado em 28/08/2026; procede-se esta averbação para constar que foi **consolidada a propriedade do imóvel da presente matrícula** em favor de **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, acima qualificada; por decurso do prazo de notificação sem que houvesse purga da mora e demais obrigações assumidas no contrato n. **1.4444.2300262-0**, do ato **R-5**, pela devedora **VIVIANE BOTELHO PAIXAO GUIMARAES**, acima qualificada, em cumprimento do art. 26, § 7º, da Lei 9.514/97. Valor da garantia atualizada de **R\$ 620.137,50** (seiscentos e vinte mil e cento e trinta e sete reais e cinquenta centavos). **ITBI pago através da guia**

Continua no Verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6Y6DF-UWF4Y-JP3XC-UKJ57>



Valide aqui
este documento

CNM: 164830.2.0011675-57

n. 90303, no valor de R\$ 18.604,12 em 26/08/2026. Prenotado sob o n. 123857 em 31/08/2026. **Selo de fiscalização eletrônico EFEO 52896 HCR.** Ato concluído por Enzo Levita Neves - escrevente - Matr. 94/23394, em 14/09/2026.

AV-9-11675 = CANCELAMENTO DE CCIMOB. = Em atendimento ao requerimento por meio de Ofício n. 662016/2026, datado em 28/08/2026; procede-se esta averbação para constar que a credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, acima qualificada, **autoriza o cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário**, averbada no ato AV-6, por não ter sido objeto de circulação. Prenotado sob o n. 123857 em 31/08/2026. **Selo de fiscalização eletrônico EFEO 52897 CJK.** Ato concluído por Enzo Levita Neves - escrevente - Matr. 94/23394, em 14/09/2026.

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, do RI anexo a esta Serventia, instalada em 01/07/2024, quando assumiu acervo do extinto Ofício Único de Rio das Ostras, sendo extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei n. 6.015/73, e dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os eventuais detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. **Rio das Ostras, 14/09/2026.**

Assinada digitalmente por Enzo Levita Neves - Matr.94/23394 - Escrevente

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma registradores.onr.org.br, em Certidão Digital, sem intermediários e sem custos adicionais.

Protocolo Nº: **123857** - Data da solicitação: 31/08/26

Pedido eletrônico (ONR):

Emolumentos...	R\$	124,08
Fund. Grat.....	R\$	2,48
FETJ.....	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
Selo.....	R\$	3,27
ISSQN.....	R\$	6,32
Total.....	R\$	193,20

Poder Judiciário- TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico

EFEO 52898 PIK



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/6Y6DF-UWF4Y-JP3XC-UKJ57>