



Valide aqui este documento

CNM: 090431.2.0063124-37

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA

Delegatário: Dario Paulo de Sousa Junior

Rua Arquias Cordeiro, 34, Centro, Araruama, RJ. CEP: 28979-095 - Tel./Fax: (22) 2674-5500

63.124

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 63.124

DATA 08 / 07 / 2024

CNM: 090431.2.0063124-37

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: APARTAMENTO N.º 301, Fração ideal de 0,1194, com a área de 133,26m², sendo 102,29m² de área privativa e mais 30,97m² de área comum, com direito a 01 (uma) vaga de garagem situada na área de uso comum, localizada no **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL SANTORINI II**, edificado sobre o lote n.º 6 da quadra n.º 7, localizado na **Rua Luiz Claudio** (antiga Rua "D") do loteamento Salina Branca, Centro, com área de 600,00m², em zona urbana do primeiro distrito deste Município de Araruama, Estado do Rio de Janeiro, com as seguintes medidas e confrontações: 20,00m de frente que faz para a Rua D (atual Rua Luiz Claudio); 20,00m nos fundos confrontando com o lote 07; 30,00m pelo lado direito confrontando com a Avenida A e 30,00m pelo lado esquerdo confrontando com o lote 05. **PROPRIETÁRIA:**

CONSTRUTORA DEERFIELD LTDA, inscrita no CNPJ sob o n.º 29.888.754/0001-01, com sede na Avenida Getúlio Vargas, n.º 221, sala 303, Centro, Araruama - RJ.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 02, sob o R.03 da matrícula n.º 45.526, em 14/06/2018, onde consta a aquisição do lote, por compra feita a **Carolina Rosa Fernandes Povoá**, nos termos da escritura de compra e venda, lavrada nas Notas do Tabelionato desta Serventia, no livro n.º 0675, às fls. 149/151, ato n.º 058, em 30/05/2018, pelo valor de R\$ 120.000,00, sem condições. E o registro do memorial de incorporação do Condomínio Edifício Residencial Santorini II, sob o R.06 da referida matrícula, em 07/12/2021, o qual encontra-se arquivado nesta Serventia sob o n.º 1.362, nos termos da Lei 4.591/64. Com posterior averbação de Patrimônio de Afetação, sob o Av.07 e registro de hipoteca sob o R.08, em 14/07/2022. Estando a averbação de construção, em total condições de habita-se em 17/08/2023, efetivada sob o Av.12 da matrícula n.º 45.526, em 08/07/2024. Araruama, 08/07/2024. Eu, Vanessa de Almeida Pedro Reis - Escrevente - CAD/CGJ nº 94/13731, conferi e assino:

Av.01 - 63.124: AVERBAÇÃO DE ÔNUS OU GRAVAMES: Nesta data, procede-se "ex-officio" (art. 230 da Lei 6.015/73) a averbação do ônus de **Patrimônio de Afetação** no imóvel objeto da presente matrícula; e ainda, do ônus **Hipotecário** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, Brasília - DF, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.360.305/0001-04, nos termos e condições constantes do instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças n.º 1.7877.0169751-8, datado de 29/04/2022 e rerratificado em 30/06/2022,

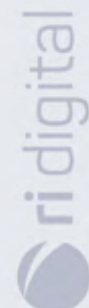
Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UTULC-N62V7-WMINWT-NA88X> MATRÍCULA Nº 63.124



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

CNM: 090431.2.0063124-37

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA

Delegatário: Dario Paulo de Sousa Junior

Rua Arquias Cordeiro, 34, Centro, Araruama, RJ. CEP: 28979-095 - Tel./Fax: (22) 2674-5500

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

CNM: 090431.2.0063124-37

REGISTRO GERAL

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

registrada sob o R.08 da matrícula n.º 45.526, em 14/07/2022. O REFERIDO É VERDADE. Araruama, 08/07/2024. Eu, Vanessa de Almeida Pedro Reis - Escrevente - CAD/CGJ nº 94/13731, conferi e assino:

Av. 02 - 63.124: RETIFICAÇÃO: Nesta data, ex-officio, por se tratar de omissão (Lei n.º 6.015/73, art. 213, I, "a"), quando da abertura desta matrícula, conforme documentos arquivados nesta Serventia, *lavra-se esta para consignar que o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL SANTORINI II encontra-se localizado na Rua Luiz Claudio, n.º 129*, tornando correta a presente. O REFERIDO É VERDADE. Araruama, 08/08/2024. Eu, Wagner Monteiro da Silva - Escrevente - CAD/CGJ nº 94/13295, conferi e assino:

Av. 03 - 63.124: CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Nesta data, através do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento, com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Recursos SBPE, n.º 1.7877.0255945-3, datado de 18/10/2023, Rerratificado em 16/07/2024, prenotado sob o n.º 214.699, em 17/04/2024, onde comparece a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, conforme item 1.1 do referido contrato, *fica averbado o cancelamento da hipoteca que gravava o imóvel objeto desta matrícula*. Araruama, 08/08/2024. Eu, Wagner Monteiro da Silva - Escrevente - CAD/CGJ nº 94/13295, conferi e assino: . (Selo de Fiscalização Eletrônico: EQO 19826 KMM).

R. 04 - 63.124: COMPRA E VENDA: Nesta data, através do CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE VINCULADA A EMPREENDIMENTO, COM FIANÇA, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS OBRIGAÇÕES - RECURSOS SBPE, n.º 1.7877.0255945-3, datado de 18/10/2023, Rerratificado em 16/07/2024, na forma do Artigo 61 e seus parágrafos, da Lei n.º 4.380, de 21/08/1964, alterada pela Lei n.º 5.049, de 29/06/1966, prenotado sob o n.º 214.699, em 17/04/2024, o imóvel objeto da presente matrícula, inscrito no Cadastro Imobiliário da PMA sob o n.º 120858, foi por CONSTRUTORA DEERFIELD LTDA, já qualificada nesta matrícula; vendido para **LUIS ANTONIO SOARES DA CUNHA**, filho de Nila Soares da Cunha e Luiz Dias da Cunha, brasileiro, solteiro, empresário, portador da carteira de identidade CNH n.º 00169743680, expedida pelo DETRAN/RJ, em 27/10/2021, inscrito no CPF sob o n.º 443.891.087-00, residente e domiciliado na Estrada de São Vicente, n.º 286, Fazendinha, Araruama - RJ; figurando como construtora, fiadora e incorporadora a empresa CONSTRUTORA DEERFIELD LTDA, já qualificada nesta matrícula, e como outorgada credora/fiduciária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada.

Continua na folha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UTULC-N62V7-WMINWT-NA88X>

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: 090431.2.0063124-37

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA

Delegatário: Dario Paulo de Sousa Junior

Rua Arquias Cordeiro, 34, Centro, Araruama, RJ. CEP: 28979-095 - Tel./Fax: (22) 2674-5500

Nº 63.124-02

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 63.124-02

DATA XX / XX / XXXX

CNM: 090431.2.0063124-37

VALOR: R\$ 650.000,00. **CONDIÇÕES:** Nenhuma. **SERÁ EMITIDA A DOI.** Certifico que foi apresentada a Guia de ITBI, n.º 2024/1518, devidamente recolhida no Banco Bradesco, em 01/08/2024, no valor de R\$ 4.832,50. Fonte prevalecente (Prov. n.º 02/2007 CGJ/RJ): Apuração avaliação/fiscal constante do ITBI - valor de: R\$ 650.000,00. Araruama, 08/08/2024. Eu, Wagnei Munteiro da Silva - Escrevente - CAD/CGJ n.º 94/13295, conferi e assino: . (Selu de Fiscalização Eletrônico: **REQO 19827 BQJ**).

R.05 - 63.124: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: Nesta data, através do **CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE VINCULADA A EMPREENDIMENTO, COM FIANÇA, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS OBRIGAÇÕES - RECURSOS SBPE, n.º 1.7877.0255945-3**, datado de 18/10/2023, Rerratificado em 16/07/2024, na forma do Artigo 61 e seus parágrafos, da Lei n.º 4.380, de 21/08/1964, alterada pela Lei n.º 5.049, de 29/06/1966, prenotado sob o n.º 214.699, em 17/04/2024, o imóvel objeto da presente matrícula, inscrito no Cadastro Imobiliário da PMA sob o n.º 120858, foi alienado fiduciariamente em garantia à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, figurando como devedor fiduciante **LUIS ANTONIO SOARES DA CUNHA**, já qualificado nesta matrícula. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 544.500,00. **CONDIÇÕES:** B - VALOR DA AQUISIÇÃO DA UNIDADE, VALOR DE COMPRA E VENDA DO TERRENO, DESTINAÇÃO DA OPERAÇÃO, PRAZO PARA CONCLUSÃO DA OBRA, VALOR GLOBAL DA OPERAÇÃO: B1 - VALOR DE AQUISIÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL: **R\$ 650.000,00**, a ser integralizado pelas parcelas abaixo mencionadas: Recursos próprios: **R\$ 105.000,00**; Recursos da conta vinculada do FGTS do(s): **R\$ 0,00**; Financiamento concedido pela CAIXA: **R\$ 544.500,00**; B2 - VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: **R\$ 14.256,00**, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta e liberado após apresentação do referido instrumento devidamente registrado no Registro de Imóveis; B3 - DESTINAÇÃO DA OPERAÇÃO: A operação contratada destina-se à aquisição do terreno objeto deste instrumento e construção de uma das unidades que compõem o empreendimento Condomínio Residencial Santorini II; B4 - PRAZO PARA CONCLUSÃO DA OBRA: O prazo das etapas para as medições e para conclusão da obra é aquele previsto no cronograma físico-financeiro limitado a 36 meses, conforme estipulado no Item 15 do presente instrumento; B5 - NÚMERO DE UNIDADES INTEGRANTES DO EMPREENDIMENTO: **10 unidades**; C - CONFISSÃO DA DÍVIDA / MÚTUO/ RESGATE/ PRESTAÇÕES/ DATAS/ DEMAIS VALORES / CONDIÇÕES: C1 - Origem

Continua no verso

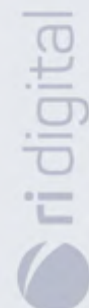
MATRÍCULA Nº 63.124-02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UTULC-N62V7-WMINWT-NA88X>



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

CNM: 090431.2.0063124-37

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA

Delegatário: Dario Paulo de Sousa Junior

Rua Arquias Cordeiro, 34, Centro, Araruama, RJ. CEP: 28979-095 - Tel./Fax: (22) 2674-5500

CNM: 090431.2.0063124-37

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)

dos Recursos: **SBPE; C2 - Norma Regulamentadora: Sistema Financeiro de Habitação - SFH; C3 - VALOR DE FINANCIAMENTO PARA DESPESAS ACESSÓRIAS (CUSTAS CARTORÁRIAS: REGISTRO E/OU ITBI: R\$ 0,00; C3.1 - VALOR TOTAL DA DÍVIDA (FINANCIAMENTO IMÓVEL + FINANCIAMENTO DESPESAS ACESSÓRIAS): R\$ 544.500,00; C4 - VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 605.000,00; C5 - Sistema de Amortização: SAC - SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE; C5.1 - Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR; C6 - Prazos: 1 - De construção: 19 de Outubro de 2023 (data); 2 - de amortização: 162 (meses); 3 - De Carência: 0 (meses); C7 - Taxa de Juros %: C7.1 - Taxa de Juros Balcão: Nominal % (a.a.): 9.5598 - Efetiva % (a.a.): 9.9900; Nominal % (a.m.): 0.7937; C7.2 - Taxa de Juros Reduzida: Nominal % (a.a.): 9.3764 - Efetiva % (a.a.): 9.7900; Nominal % (a.m.): 0.7786; C8 - Encargo Mensal Inicial (Parcela) - C8.1 - Encargo Mensal Inicial com a Taxa de Juros Balcão: Prestação (a+j): R\$ 7.698,87 - Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 1.853,18 - Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: R\$ 25,00 - Total: R\$ 9.577,05; C8.2 - Encargo Mensal Inicial com a Taxa de Juros Reduzida: Prestação (a+j): R\$ 7.615,64 - Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 1.853,18 - Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: R\$ 25,00 - Total: R\$ 9.493,82; C9 - Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 24/11/2023; C10 - Recálculo dos Encargos: de acordo com Item 8 do referido contrato; C11 - Forma de Pagamento do Encargo Mensal na Data da Contratação: Débito em Conta Corrente; Cláusula 18 - 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(ão) constituído(s) em mora; e demais cláusulas de acordo com o contrato supra citado. Fonte prevalecente (Prov. n.º 02/2007 CGJ/RJ): Valor constante do título - valor de: R\$ 544.500,00. Araruama, 08/08/2024. Eu, Wagnei Monteiro da Silva - Escrevente - CAD/CGJ n.º 94/13295, conferi e assino . (Selo de Fiscalização Eletrônico: EEQO 19828 BEA).**

Av.06 - 63.124: INTIMAÇÃO: Nesta data, para fins do disposto no art. 26 da Lei n.º 9.514/97, através dos requerimentos firmados pela credora Caixa Econômica Federal, datados de 10/06/2025 e 23/06/2025, prenotado sob o n.º 220.324, em 11/06/2025, fica averbado que o Sr. Luiz Antônio Soares da Cunha foi intimado por meio de endereço eletrônico, no dia 19/08/2025, conforme § 4º-B do Artigo 26 da Lei n.º 9.514/97, para a purgação da mora das obrigações contratuais relativas às parcelas 11, 12, 13 e 14 do contrato registrado sob o R.05 desta matrícula. Certifico ainda que foram apresentadas as Certidões do Registro de Títulos e Documentos anexo a esta Serventia, registros n.ºs 26130, 26131 e 26132, Livro B-24, fls. 248/0 e 249/0, datadas de 06/08/2025, respectivamente,

Continua na folha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UTULC-N62V7-WMINWT-NA88X>

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: 090431.2.0063124-37

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA

Delegatário: Dario Paulo de Sousa Junior

Rua Arquias Cordeiro, 34, Centro, Araruama, RJ. CEP: 28979-095 - Tel./Fax: (22) 2674-5500

63.124-03

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE ARARUAMA

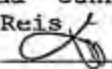
ESTADO DO RIO DE JANEIRO


REGISTRO GERAL


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

MATRÍCULA Nº 63.124-03

DATA yy / yy / yyy

onde consta que em diligência realizada nos dias 30/06/2025 às 15:48h, 01/07/2025 às 15:55h, 14/07/2025 às 09:30h e 10:35h e 22/07/2025 às 10:05h e 17:18h, não foi possível notificar o Sr. Luiz Antonio Soares da Cunha. Araruama 25/08/2025. Eu, Vanessa de Almeida Pedro Reis, Escrevente - CAD/CGJ n.º 94/13731, conferi e assino: . (Selo de Fiscalização Eletrônico: EEYP 96367 PAJ)

Av.07 - 63.124: RETIFICAÇÃO: Nesta data, instruído dos Editais Eletrônicos prenotados sob o n.º 222.041, em 07/10/2025, e em complemento a Averbação de Intimação efetivada sob o Av.06 desta matrícula, fica averbado que o Sr. Luiz Antonio Soares da Cunha foi intimado por Edital Eletrônico publicado nos dias 11, 12 e 14 de Setembro de 2025, no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, para a purgação da mora das obrigações contratuais relativas às parcelas 11 a 14 do contrato registrado sob o R.05 desta matrícula. Araruama 13/10/2025. Eu, Vanessa de Almeida Pedro Reis, Escrevente - CAD/CGJ n.º 94/13731, conferi e assino: . (Selo de Fiscalização Eletrônico: EEZC 02969 TIW)

Av.08 - 63.124: CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nesta data, através dos requerimentos firmado pela Caixa Econômica Federal, datados de 22/12/2025, prenotado sob o n.º 223.098, em 22/12/2025, e tendo em vista o procedimento formalizado neste Serviço Registral, efetivado sob o Av.06 e Av.07, 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\$ 617.485,60. **CONDICÕES:** 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.** Foi apresentada a Guia de ITBI n.º 3611/2025, devidamente recolhida no valor de R\$ 13.200,00. Fonte prevalecente (Prov. n.º 02/2007 CGJ/RJ): Apuração avaliação/fiscal constante do ITBI - Valor de R\$ 660.000,00. Araruama, 08/01/2026. Eu, Wagner Monteiro da Silva - Escrevente - CAD/CGJ n.º 94/13295, conferi e assino: . (Selo de Fiscalização Eletrônico: EEZY 08683 QWS).

CONTINUA NA PRÓXIMA PÁGINA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UTULC-N62V7-WMINWT-NA88X>

MATRÍCULA Nº 63.124-03

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: 090431.2.0063124-37

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA

Delegatário: Dario Paulo de Sousa Junior

Rua Arquias Cordeiro, 34, Centro, Araruama, RJ. CEP: 28979-095 - Tel./Fax: (22) 2674-5500

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 63.124**, 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, 08/01/2026. Às 15:49:06.

Pedido de Certidão: **26/000158**

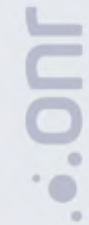
Emolumentos..:	R\$ 124,08
Fundrat.....:	R\$ 2,48
Lei 3217.....:	R\$ 24,81
Fundperj.....:	R\$ 6,20
Funperj.....:	R\$ 6,20
Funarpen	R\$ 7,44
ISS.....:	R\$ 6,66
Selo.....:	R\$ 3,27
Total.....:	R\$ 181,14

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFAQ/87565 REU

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/UTULC-N62V7-WMINWT-NA88X>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

