

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

17.248

FICHA

01

VERSO

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
Registro de Imóveis da 4ª
Circunscrição (3º distrito)

IMÓVEL: Fração ideal de 0,0082250 x 1 correspondente à futura construção do Apartamento 504, do Bloco 6, da Rua Echevéria, com a área privativa real total de 45,76m², área de uso comum 8,50m², área real total 54,26m², área de construção 52,51m², do Empreendimento denominado "RESIDENCIAL MEU LAR I", em construção no terreno designado por lote nº 8-B da quadra 09, situado no loteamento denominado "Jardim Rotsen", no 3º Distrito deste Município, em zona urbana, medindo 89,14m de frente para a Rua Babilônia em três segmentos: 12,57m em curva na confluência entre as Ruas John Brown e Babilônia; 64,00m em linha reta e 12,57m em curva na confluência entre as Ruas Echevéria e Babilônia; 80,00m de fundos confrontando com o lote 8-A; 44,00m de ambos os lados, a lateral direita confrontando com a Rua John Brown, totalizando uma área de 4.132,52m². **PROPRIETÁRIA:** **CCISA 23 INCORPORADORA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 20.291.574/0001-73, com sede na Vila Olímpia, São Paulo. **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Escritura pública de compra e venda, lavrada nas Notas do Cartório do 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias, no livro 421, às fls. 83/86, ato nº 49, em 05/11/2014. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 16.601, Av.01, R.02, R.03 e Av.04 das fichas 01, 02, 03, 04, 05 e 06, desta Circunscrição. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 11 de janeiro de 2016. Eu, [assinatura], (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, matriculei. E eu, [assinatura], (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino.

AV.01/MAT. 17.248. ÔNUS ANTERIORES. O imóvel objeto da presente matrícula está submetido ao regime de **AFETAÇÃO**, conforme previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei nº 4.591 de 16/12/64, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.931 de 02/08/2004 e foi dado em **primeira e especial hipoteca** pela **proprietária acima identificada**, em favor da **CREDORES: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, Brasília - DF, pelo valor de **R\$ 12.258.841,47**, destinado à construção do empreendimento acima, tendo ainda como **FIADORES: CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A**, inscrita no CNPJ sob o nº 08.797.760/0001-83, com sede em São Paulo/SP e **CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, inscrita no CNPJ sob o nº 73.178.600/0001-18, com sede em São Paulo/SP, devidamente averbado e registrado sob o Av.01 e R.02, do registro anterior acima citado. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 11 de janeiro de 2016. Eu, [assinatura], (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, averbei. E eu, [assinatura], (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino.

CONTINUA NO VERSO

17.248

Nº

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA
17.248

FICHA
01
VERSO

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
Registro de Imóveis da 4ª
Circunscrição (3º distrito)

AV.02/MAT. 17.248. CONSIGNAÇÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. De acordo com requerimento datado de 09/07/2015, fica consignado que o **registro da convenção de condomínio do "RESIDENCIAL MEU LAR I"**, foi devidamente registrada no **Registro Auxiliar Livro 3, sob o nº 154, das fichas 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08, em 11/01/2016, desta Circunscrição. Protocolo nº 31.432.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 11 de janeiro de 2016. Eu, [assinatura], (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, averbei. E eu, [assinatura], (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. ~~94/18370~~, subscrevo e assino. **SELO Nº EBII 10253 AXF**

R.03/MAT. 17.248. TÍTULO: COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE E INCORPORADORA: CCISA 23 INCORPORADORA LTDA., identificada acima. **CONSTRUTORA E FIADORA: CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A,** identificada no Av.01. **ADQUIRENTES: RENAN ALVES RANGEL DA SILVA,** brasileiro, agente administrativo, portador da carteira de identidade nº 22.276.267-6, expedida pelo DETRAN/RJ, em 20/02/2009, inscrito no CPF sob o nº 121.509.157-58 e s/m. **LORENA RANGEL PRAIA ALVES,** brasileira, secretária, portadora da carteira de identidade nº 29.555.861-3, expedida pelo DETRAN/RJ, em 01/06/2012, inscrita no CPF sob o nº 160.048.107-89, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados nesta cidade. **FORMA DO TÍTULO:** Nos termos do contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS - com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, dos devedores fiduciários, datado de 25/08/2016, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, no âmbito do programa minha casa, minha vida - PMCMV, na forma da Lei 11977/09. **VALOR: R\$ 130.000,00,** pagos da seguinte forma: **R\$ 13.395,11,** com recursos próprios, **R\$ 4.118,89,** recursos da conta vinculada do FGTS, **R\$ 8.486,00,** com valor do desconto complemento concedido pelo FGTS e **R\$ 104.000,00,** por financiamento concedido pela credora abaixo identificada. O ITBI foi pago através do DAM nº 2016/00066632, no valor de R\$ 1.040,00, em 27/10/2016. Foram realizadas as consultas dos BIB's no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça em nome da transmitente sob os nºs 0154316112422210 e 0154316112429603, em 24/11/2016. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 24/11/2016. **Protocolo nº 32.655.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 25 de novembro de 2016. Eu, [assinatura], (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, registrei. E eu, [assinatura], (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino. **SELO Nº EBVB 29979 BLX**

Nº 17.248

CONTINUA NA FICHA 02

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA
17.248

FICHA
02
VERSO

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
Registro de Imóveis da 4ª
Circunscrição (3º distrito)

R.04/MAT. 17.248. TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEVEDORES FIDUCIANTES: RENAN ALVES RANGEL DA SILVA e s/m. LORENA RANGEL PRAIA ALVES, qualificados no R.03. CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, Brasília - DF. FORMA DO TÍTULO: O constante do R.03. DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, os devedores fiduciantes alienam a CEF, em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento e da presente matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, ficando assim constituída a propriedade fiduciária em nome da CEF, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando-se os devedores fiduciantes possuidores diretos e a CEF possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária.

ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS. **VALOR DO FINANCIAMENTO:** R\$ 104.000,00. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** TP - Tabela Price. **PRazo DE AMORTIZAÇÃO:** 360 meses. **TAXA ANUAL DE JUROS:** Nominal de 5,5000% e Efetiva de 5,6409%. **ENCARGO MENSAL:** R\$ 610,39. **VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL:** Em 25/09/2016 e os demais em igual dia dos meses subsequentes. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:** R\$ 130.000,00, para fins de venda em Leilão Público. As demais cláusulas e condições constante do título. **Protocolo nº 32.655.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 25 de novembro de 2016. Eu, Shyrlene dos Santos Silva, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, registrei. E eu, Diego Ferreira de Pontes, (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino. **SELO Nº EBVB 29980 UMF**

17.248

Nº

AV.05/MAT. 17.248. CONSTRUÇÃO. De acordo com requerimento datado de 31/10/2017, instruído com a Certidão Negativa Imobiliária nº 1000909166, expedida pela Secretaria Municipal de Fazenda da PMDC, em 20/10/2017 e Declaração de Habite-se, datada de 21/09/2017, expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e Urbanismo da PMDC, onde foi vistoriada e aceita, conforme despanho de 19/09/2017, às fls. 104 à 111, constante no processo nº 40.922/2012, certificado de vistoria nº 055/2017, estando em condições de ser habitado, por ter sido construída de acordo com o projeto aprovado, fica averbado que, sobre o terreno objeto desta matrícula, foi construída uma unidade residencial, designada por **APARTAMENTO Nº 504 DA RUA ECHEVERRIA nº 169, DO BLOCO 06, DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO "RESIDENCIAL MEU LAR I"**, código imobiliário nº 3.2.009.011.120 e inscrição nº 4868787. **Protocolo nº 33.740.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 06 de fevereiro de 2018. Eu, Shyrlene dos Santos Silva, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta,

CONTINUA NO VERSO DA FICHA 02

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
Registro de Imóveis da 4ª
Circunscrição (3º distrito)

MATRÍCULA
17.248

FICHA
02

VERSO

Mat. 94/9596, averbei. E eu, _____, (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino. SELO N° ECKT 30039 BFD

AV.06/MAT. 17.248. INTIMAÇÃO. Conforme o Ofício n° 547523/2024- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, expedido pela credora acima identificada, datado de 29/11/2024, os mutuários: **RENAN ALVES RANGEL DA SILVA e LORENA RANGEL PRAIA ALVES**, foram intimados através do Ofício n° 189112/2024, datado de 30/12/2024, expedido pelo 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias - RJ, a quitar a dívida no valor de **R\$ 4.706,72**, no prazo de 15 dias, sendo a notificação negativa, pois os notificados mudaram-se para local ignorado, informação confirmada com o Sr. Gil (Síndico); notificação cumprida em 15/02/2025, às 12:35h, conforme certificado de notificação, registro n° 10312. **Protocolo n° 61.819.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 18 de julho de 2025. Eu, _____, (Monica Fernandes do Nascimento), Escrevente, Mat. 94/18502, averbei. E eu, _____, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. SELO N° EEZA 75323 HSL

AV.07/MAT. 17.248. CONSIGNAÇÃO DE CÓDIGO IMOBILIÁRIO. De acordo com o Boletim de Cadastro Imobiliário expedido via internet pela PMDC em 06/08/2025, fica consignado que o imóvel objeto da presente matrícula, está inscrito na PMDC sob o **código imobiliário n° 3.2.009.031.120 e inscrição n° 4862513. Protocolo n° 65.607.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 26 de agosto de 2025. Eu, _____, (Monica Fernandes do Nascimento), Escrevente, Mat. 94/18502, averbei. E eu, _____, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. SELO N° EEZA 74926 GNM

AV.08/MAT. 17.248. INTIMAÇÃO POR EDITAL. Conforme publicações de Intimações por editais n°s 1590/2025, 1591/2025 e 1592/2025, expedidas junto ao Sistema de Registro de Imóveis eletrônico, nos dias 11/04/2025, 14/04/2025 e 15/04/2025, os mutuários: **RENAN ALVES RANGEL DA SILVA**, inscrito no CPF sob o n° 121.509.157-58 e **LORENA RANGEL PRAIA ALVES**, inscrita no CPF sob o n° 160.048.107-89, foi intimado a quitar a dívida no valor de R\$ 4.706,72, no prazo de 15 dias, referente ao contrato de financiamento imobiliário constante do R.04, desta matrícula. **Protocolo n° 65.023.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 26 de agosto de 2025. Eu, _____, (Monica Fernandes do Nascimento), Escrevente, Mat. 94/18502, averbei. E eu, _____, (Shyrlene dos Santos Silva),

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

17.248

Nº

REGISTRO GERAL

CNM: 090647.2.0017248-11

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

17248

FICHA

3

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
Registro de Imóveis da 2ª e da 4ª
Circunscrições (1º e 3º distritos)

Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.
SELO N° EEZA 74927 MGB

AV.09/MAT. 17.248. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Nos termos do Requerimento de Consolidação de Propriedade de Imóvel, datado de 28/06/2024, passa o imóvel a pertencer a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, acima identificada, conforme faculta o art. 26, § 7 da Lei 9.514/97 e portaria n° 74 de 06/08/2013, **VALOR DO BEM: R\$ 138.825,38.** O ITBI n° 105187/2025, foi pago através do DAM n° 41957914, no valor de R\$ 2.800,00, pago em 10/07/2025, tendo como valor avaliado R\$ 140.000,00. Foram realizadas as consultas dos BIBs no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça em nome dos transmitentes sob os n°s 0154325082630308 e 0154325082652308, em 26/08/2025. Foram realizadas as consultas das Indisponibilidades no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 26/08/2025. **Protocolo n° 65.024.** Duque de Caxias, 26 de agosto de 2025. Eu, [assinatura], (Monica Fernandes do Nascimento), Escrevente, Mat. 94/18502, averbei. E eu, [assinatura], (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.
SELO N° EEZA 74928 GBE

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica de todos os atos constantes da matrícula 17248 a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 da lei Federal n° 6015 de 31/12/1973, dela constando todos os eventuais ÔNUS REAIS reconhecidos por lei que grave o referido imóvel objeto desta matrícula, não havendo no indicador pessoal qualquer INDISPONIBILIDADE para os respectivos detentores do domínio e dos direitos relativos ao mesmo, o que dou fé.

Em ol...: R\$ 987,30
Fundrat...: R\$
Lei 3217...: R\$
184,44
Fundperj...: R\$ 46,10
Funperj...: R\$ 46,10
Funarpen...: R\$ 55,34
ISS...: R\$ 47,03
Total...: R\$ 1.393,34

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEZA 74929 UBZ
Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Duque de caxias, 26/08/2025.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 6PE2Y-363LG-U8DX8-ZGV75

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

Rafaela Di Masi Palheiro Alencar (CPF ***.855.587-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/6PE2Y-363LG-U8DX8-ZGV75>

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

<https://assinador.onr.org.br/validate>