



Valide aqui este documento

# 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

Pág. 01/04

**EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO**, Matrícula nº 06/2280 no IPERJ, Notário e Registrador junto ao Cartório do 1º Ofício 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) 03 (três) cópia(s) digitalizada(s), anexada(s) à presente como parte integrante, corresponde(m) à ficha da Matrícula nº 20589 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 22 (vinte e dois) de dezembro de 2025. Eu, Leila Marcia Lessa Fontes, escrevente substituta, mat. 94/0928, digitei e conferi.-----

-----  
Emolum. - R\$ 108,60; 2% - R\$ 2,17; FETJ - R\$ 21,72; FUNDPERJ - R\$ 5,43; FUNPERJ - R\$ 5,43; FUNARPEN - R\$ 6,51; ValorISS - R\$ 5,43; Selo de Fiscalização - R\$ 2,87; Valor Total - R\$ 158,16.

Assinado digitalmente

**EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO**  
**TITULAR**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XVJMB-7SYU2-BKE2W-2UXCB>



\*Provimentos CNJ nº47/2015, CGJ nº89/2016 e CGJ nº45/2017, 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  
**EEZP 06892 QSU**  
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](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

# 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

Pág. 02/04

## REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

**MATRÍCULA N.º 20589**

REGISTRO GERAL

CNM: 090233.2.0020589-89

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

**MATRÍCULA N.º 20.589**

Data 18 / 09 / 2008

**IMÓVEL:** apartamento nº 102 (cento e dois), localizado no pavimento térreo do módulo "A", e sua respectiva fração ideal de 0,01950 do "Condomínio Portal da Lagoa", implantado na Área "P", do desmembramento situado no lugar de Baixo, zona urbana deste município de São Pedro da Aldeia, RJ, com as seguintes dimensões e confrontações: terreno medindo na sua totalidade 3.325,240m<sup>2</sup> (três mil, trezentos e vinte e cinco metros e duzentos quarenta milímetros quadrados), com 38,00m (trinta e oito metros) de frente que faz para a Rua Projetada, com uma curva de 8,90m (oito metros e noventa centímetros) pelo lado direito, na confluência da Rua Projetada com outra Rua Projetada; nos fundos com 49,426m (quarenta e nove metros e quatrocentos e vinte e seis milímetros), confrontando com terras de herdeiros de Julio C. dos Santos; lado direito com 62,00m (sessenta e dois metros), confrontando com a Rua Projetada; e lado esquerdo com 91,653m (noventa e um metros e seiscentos e cinquenta e três milímetros), confrontando com as Áreas "I", "J", "H", "M" e parte da Área "N"; e o referido **apartamento nº 102 (cento e dois)** por construção própria, com a área construída de 54,62m<sup>2</sup> (cinquenta e quatro metros e sessenta e dois centímetros quadrados), composto de sala, dois quartos, circulação, banheiro, cozinha e área de serviço. Foi apresentada no ato da averbação da construção a Certidão Negativa de Débito – CND da Previdência Social de nº 009352004-17023050, CEI nº 41.380.01588/63, emitida em 18/06/04. PROPRIETÁRIA: H2 CONSTRUTORA LTDA, com sede à Avenida Oceânica, nº 588, Itaúna, Saquarema, RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 06.373.343/0001-15. REGISTROS ANTERIORES: L. 02 do Registro Geral sob os nºs 3 e 4-18637. Eu, \_\_\_\_\_, auxiliar, digitei. O Registrador: \_\_\_\_\_

R.1-20589. (COMPRA E VENDA). Data: 18 de setembro de 2008. De acordo com o instrumento particular de compra e venda de imóvel residencial quitado, mútuo e alienação fiduciária em garantia da CEF, protocolado sob o nº 46.378, L. 1-C, fl. 77vº, em 26/08/08, 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 do Rio de Janeiro, RJ, em 21 de agosto de 2008, H2 CONSTRUTORA LTDA, firma com sede à Rua Alfredo Menezes, nº 227, loja 02, Bacaxá, Saquarema, RJ, inscrita no CNPJ do MF sob o nº 05.373.343/0001-15, no ato, representada por Elmo José dos Santos, brasileiro, divorciado, advogado, portador da carteira de identidade nº 03336930-7, expedida pela SSP-RJ, em 22/06/95, inscrito no CPF sob o nº 411.934.237/91, residente e domiciliado à Rua Honório, nº 651, aptº 403, Méier, Rio de Janeiro, RJ, vendeu a **JOÃO ANTONIO DOMINGUES**, comerciante, e sua mulher **VANESSA SILVA DOMINGUES**, publicitária, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, portadores das carteiras de identidade nºs 202929, expedida pelo MAERJ/RJ, em 02/04/75, e 125329318, expedida pela SSP-RJ, em 13/06/03, inscritos no CPF sob os nºs 336.283.007-20 e 090.878.367-16, respectivamente, residentes e domiciliados à Rua Projetada, área P, Condomínio Portal da Lagoa, em Baixo Grande, neste município, o imóvel acima matriculado pelo valor de R\$78.000,00, sendo R\$18.800,00, com recursos próprios; e R\$59.200,00, mediante financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal-CEF. **Condições:** o imóvel está alienado fiduciariamente, na forma mencionada no registro abaixo. **OBS:** 1) o imóvel está cadastrado na P.M.S.P.Aldeia sob o nº 77776; e 2) foram apresentados e ficam arquivados nesta serventia: **a)** comprovante de pagamento do imposto de transmissão inter vivos, pago através da GAM-ITBI controle nº 542298/2008, em 02/09/08, no valor de R\$674,76, com autenticação mecânica nº 5007, à agência do Banco Itaú-5908, e respectiva folha suplementar expedida pela P.M.S.P.Aldeia, em 09/09/08; **b)** certi-

- Continua no verso -

(R) 1. ato RHM48363 AUX

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XVJMB-7SYU2-BKE2W-2UXCB>



\*Provimentos CNJ nº47/2015, CGJ nº89/2016 e CGJ nº45/2017, 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  
**EEZP 06892 QSU**  
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](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





# 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

Pág. 03/04

Valide aqui este documento

## REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL CNM: 090233.2.0020589-89

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

dões negativas de que trata o Decreto 93.240, de 09/09/86, em nome da vendedora; c) negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros de nº 039742008-17023010, emitida pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 24/04/08; e d) conjunta negativa de débitos relativos aos tributos federais e a dívida ativa da União, emitida pelo Ministério da Fazenda - Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 25/08/08. **CUSTAS:** R\$832,42 (valor de apuração fiscal atribuído pela Prefeitura Municipal – Guia de ITBI). Eu *[assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

R.2-20589. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Data: 18 de setembro de 2008. De acordo com o instrumento referido no R.1-20589, os proprietários **JOÃO ANTONIO DOMINGUES** e sua mulher **VANESSA SILVA DOMINGUES**, qualificados no referido registro, alienaram fiduciariamente o imóvel acima matriculado 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, no ato, representada por Christina Daher de Souza, economiária, portadora da carteira de identidade nº 04404715-7, expedida pela SSP-RJ, em 29/10/92, inscrita no CPF sob o nº 663.926.247-91, conforme procuração lavrada no Cartório do 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília,DF, L. 2592, fl. 164, em 13/09/07, e substabelecimento lavrado no Cartório do 23º Ofício de Notas do Rio de Janeiro,RJ, L. ST-974, fl. 126, em 31/01/08, pelo valor de **R\$59.200,00**. Valor da Garantia Fiduciária: R\$74.000,00. Sistema de Amortização: SAC; Prazo de amortização, em meses - 240; Taxa de juros (%) ao ano: nominal - 9,0178, efetiva - 9,4000; Encargo inicial: Prestação (a+j) - R\$691,54, Prêmios de Seguros - R\$89,02, Taxa de Administração - R\$25,00, Total - R\$805,56, Vencimento do 1º encargo mensal: 21/09/2008; Reajuste dos encargos: de acordo com a cláusula sexta do referido contrato. 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 dos fiduciários, as certidões do Cartório do Distribuidor e do Registro Civil, todas da Comarca de São Pedro da Aldeia, RJ (custas aplicadas no R.1-20589). Eu *[assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

Protocolo nº 43273 L1-C Fl. 89 em 27/02/2009 cancelado em 07/04/2009 *[assinatura]*

AV.3-20589. (CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO). Data: 16 de novembro de 2012. (Protocolo nº 56.174, L. 1-D, fl. 018vº, em 04/10/12). De acordo com o ato praticado no L. 03-Registro Auxiliar, sob o nº 488, foi registrada a convenção do "Condomínio Portal da Lagoa", envolvendo o imóvel acima matriculado. Eu *[assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

Protocolo nº 3462 L1-E Fl. 106vº em 31/09/18 cancelado em 14/12/18 *[assinatura]*

Protocolo nº 77035 L1-E Fl. 105vº em 10/01/2020 cancelado em 28/03/2020 *[assinatura]*

Protocolo nº 83808 L1-E Fl. 193 em 19/04/2020 cancelado em 25/08/2020 *[assinatura]*

**-Continua na Ficha 02**

(R) 1 ato  
RIM49364 NZZ

Custas, selos e taxas no (a):  
not. 18637-

(R) 1 ato  
RIM49364 NZZ

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XVJMB-7SYU2-BKE2W-2UXCB>



\*Provimentos CNJ nº47/2015, CGJ nº89/2016 e CGJ nº45/2017, 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  
**EEZP 06892 QSU**  
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](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

# 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

Pág. 04/04

## REGISTRO DE IMÓVEIS

1º OFÍCIO DE SÃO PEDRO DA ALDEIA - RJ

MATRÍCULA N.º 20589

REGISTRO GERAL

CNM: 090233.2.0020589-89

**MATRÍCULA N.º** Continuação da matrícula nº 20.589

**Data:** 31 / 10 / 2025

ficha 02

AV.4-20589. (CONCLUSÃO DAS DILIGÊNCIAS). Data: 31 de outubro de 2025. De acordo com o pedido de intimação, protocolado sob o nº 88.782, L.1-F, fl. 053v, em 18/08/2023, 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 os devedores fiduciários, foram realizadas pelo Cartório do 2º Ofício de São Pedro da Aldeia, RJ, que informou, por certidão expedida em 28/07/2024, ter comparecido aos endereços constantes das notificações, em três dias e horários distintos, não sendo encontrados em nenhuma das tentativas, estando os mesmos em local ignorado; pelo Cartório do 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, RJ, que informou não ser possível entregar a notificação, em razão dos notificados não residirem mais no endereço indicado, segundo informação do Sr. Daniel Felipe (atual morador), estando os mesmos em local incerto, conforme certidões expedidas em 25/03/2025; pelo Cartório do 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, RJ, que informou não ser possível entregar a notificação, em razão dos notificados não residirem no endereço indicado, segundo informação do Sr. Michel Barcelos (administração), estando os mesmos em local ignorado, conforme certidões expedidas em 03/07/2024; também foram realizadas pelos Correios, através de correspondência na modalidade de Carta Registrada com Aviso de Recebimento e Mão Própria, sendo devolvidas sem êxito; e faço constar finalmente, que foi realizada a intimação por edital, conforme editais eletrônicos publicados em 29/09/2025, 30/09/2025 e 01/10/2025. **CUSTAS:** R\$995,47. **Selo Eletrônico nº EEZP 00739 PRS.** Eu, *[assinatura]*, escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

AV.5-20589. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Data: 16 de dezembro de 2025. De acordo com o requerimento datado de 08/12/2025, juntado ao expediente protocolado sob o nº 88.782, L. 1-F, fl. 053v, em 18/08/2023, e as notificações feitas aos devedores fiduciários constantes do R.2-20589, nos termos do Art. 26, § 7º da Lei nº 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 27/11/2025. **CUSTAS:** R\$1.016,13. **Selo Eletrônico nº EEZP 06382 YAB.** Eu, *[assinatura]*, escrevente, mat. 94/21942, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

AV.6-20589. (BAIXA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Data: 16 de dezembro de 2025. De acordo com o requerimento datado 08/12/2025, juntado ao expediente protocolado sob o nº 88.782, L. 1-F, fl. 053v, em 18/08/2023, e em face da consolidação da propriedade acima procedida, dou baixa e cancelo a alienação fiduciária constante do R.2-20589, conforme artigo 1.488 do Código de Normas da CGJ/RJ. **CUSTAS:** R\$750,16. **Selo nº EEZP 06383 PRU.** Eu, *[assinatura]*, escrevente, mat. 94/21942, digitei. O Registrador: *[assinatura]*



\*Provimentos CNJ nº47/2015, CGJ nº89/2016 e CGJ nº45/2017, 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  
**EEZP 06892 QSU**  
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/XVJMB-7SYU2-BKE2W-2UXCB>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

