

SERVICO REGISTRAL E NOTARIAL

DO OFÍCIO ÚNICO DE RIO DAS OSTRAS

Matricula:32280

FICHA: 1

DATA:31/03/2017


IMÓVEL: APARTAMENTO 102 (cento e dois), do Condomínio Solar Euclides, situado na Avenida Euclides da Cunha, nº 390, está situado no primeiro pavimento abaixo do apartamento 202, com um pavimento e área construída privativa de 73,68m², mais 4,99m² de área comum, totalizando 78,67m², bem como da respectiva fração ideal de 0,1666 do todo da área total construída e das demais coisas comuns do condomínio, com uma vaga de estacionamento. Com as seguintes medidas e confrontações: com 9,50m na lateral direita voltada para área privativa da unidade voltada para o lote 03, com um seguimento de 5,60m, seguido por outro de 2,30m, outro de 1,45m, outro de 1,80m, e por último um de 1,60m nos fundos para área privativa da unidade que ladeia o lote 02; um seguimento de 5,40m para a lateral esquerda com a área comum do hall de circulação de escada, mais um seguimento de 9,09 de frente para área comum que ladeia o lote 06. Edificado sobre o **LOTE DE TERRENO nº 04 (quatro) da Quadra nº 56 (cinquenta e seis)**, do Loteamento denominado **ENSEADA DAS GAIVOTAS**, situado em Rio das Ostras/RJ, que assim se descreve e caracteriza: 16,00m de frente com a Avenida E; 16,00m nos fundos com o lote 03; 38,00m do lado direito com o lote 02; e 38,00m do lado esquerdo com o lote 06, perfazendo uma área de 608,00m². Inscrito nesta municipalidade sob o nº **01.4.062.0204.002**. **PROPRIETÁRIA:** **CRX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA EPP**, com sede na Av. Sonia Maria da Rocha, s/nº, lote 44, quadra G-1, Floresta das Gaivotas, em Rio das Ostras/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.696.336/0001-08. **TÍTULO AQUISITIVO/REGISTRO ANTERIOR:** Imóvel esse adquirido pela proprietária conforme título de aquisição devidamente transcrito na **ficha 001 da Matrícula nº 12.214 em 11.11.2016**, no RGI anexo a esta Serventia. Eu, Isabella Duarte Pires digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 31 de Março de 2017. Eu subscrevo:

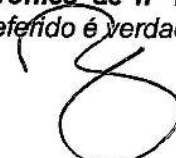
SERVICO REGISTRAL E REGISTRAL
DO OFÍCIO ÚNICO DE RIO DAS OSTRAS
Andréia Ferreira da Silva Felcissirio
Substituta - Matr.: 947277

R-01-32.280= COMPRA E VENDA = por Instrumento Particular nº8.4444.1606437-0 de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em garantia no sistema financeiro da habitação - carta de crédito individual - FGTS -Programa minha casa, minha vida - CCFGTS/PMCMV-SFH, com utilização do FGTS do devedor(es), datado de 21.07.2017; o imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido por **ROBERTA CLARETE PEREIRA GUEDES**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 12.03.1987, farmacêutico, portador(a) da CNH nº04679117398, expedida pelo Órgão de Transito/MG em 19.11.2013 e do CPF 082.892.746-45, solteira, residente e domiciliada em Rua Maranhão,305, Casa 02 Extensão do Bosque, nesta cidade, tendo como vendedora, **CRX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA EPP**, acima qualificada; pelo preço de **R\$.180.000,00**; a ser pago do seguinte modo:**R\$.16.600,69** de Recursos próprios, **R\$ 13.399,31** da conta vinculada do FGTS; **R\$.0,00** desconto concedido pelo FGTS e **R\$.150.000,00** do financiamento concedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ nº00.360.305/0001-04. **O ITBI foi pago através da Guia nº00064400 no valor de R\$.4.650,00 em 27.07.2017**. Certifico que as devidas custas referente ao protocolo abaixo estão definidas na Portaria nº 2684/16 da CGJ do Estado do Rio de Janeiro a saber: Emolumentos: R\$26,18 Lei 6370/12: R\$0,00; FETJ: R\$600,88; FUNPERJ: R\$150,22; FUNPERJ: R\$120,22; FUNARPEN: R\$120,17; Mútua:R\$28,32; Acoterj:R\$.0,56 totalizando R\$1.076,5 no Livro: 1-T sob nº73757 em 31.07.2017;

Continua no Verso...

Isabella Duarte Pires

BIB sob o nº 0235417080150426 datado em 01.08.2017. **Selo de fiscalização eletrônico de nº ECCU 42830JTS**. Eu,  (Suzana Maria M Melo) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 03 de Agosto de 2017. Eu Subcrevo:

R-02-32.280= ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA = por Instrumento Particular nº 8.4444.1606437-0 de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em garantia no sistema financeiro da habitação - carta de crédito individual - FGTS - Programa minha casa, minha vida - CCFGTS/PMCMV-SFH, com utilização do FGTS do devedor(es), datado de 21.07.2017; **ROBERTA CLARETE PEREIRA GUEDES**; acima qualificada; DEU o imóvel objeto da presente matrícula em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, pelo financiamento de **R\$.150.000,00**. valor esse a ser pago em **360** encargos mensais e sucessivos, com prestações no valor de **R\$1.374,16**; acrescida de **R\$.28,14** de Seguros; e **R\$.25,00** de Taxa de Administração; totalizando um valor de **R\$.1.427,30** vencendo-se a primeira parcela no dia **20.08.2017**, e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, nas condições do contrato acima mencionado. Certifico que as devidas custas referente ao protocolo abaixo estão definidas na Portaria nº 2684/16 da CGJ do Estado do Rio de Janeiro a saber: Emolumentos: R\$26,18 Lei 6370/12: R\$0,00; FETJ: R\$600,88; FUNDPERJ: R\$150,22; FUNPERJ: R\$120,22; FUNARPEN: R\$120,17; Mútua: R\$28,32; Acoterj: R\$0,56 totalizando R\$1.076,55. Prenotado no Livro: 1-T sob nº73757 em 31.07.2017; BIB sob o nº 0235417080122222 datado em 01.08.2017. **Selo de fiscalização eletrônico de nº ECCU 42831IVX**. Eu,  (Suzana Maria M Melo) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 03 de Agosto de 2017. Eu Subcrevo:

AV-3-32280 = BAIXA DE ALIENAÇÃO = Em atendimento ao requerimento datado em 15/04/2024, instruído com Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento de Garantia Imobiliária, datado em 24/01/2024; procede-se esta averbação para constar que a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acima qualificada, **autoriza o cancelamento do registro de propriedade fiduciária**, referente ao contrato n. **8.4444.1606437-0**, registrado no ato R-2. Prenotado sob o n. 109671 em 15/04/2024. **Selo de fiscalização eletrônico EEBZ 39835 HBB**. Ato concluído por Mariana Morgado Lessa - Escrevente - Matr. 94/13180, em 15/05/2024.

R-4-32280 = COMPRA E VENDA = Nos termos do Contrato n. **1.4444.2349119-1**, fl(s). 1-14, de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH, nas condições - CCSBPE, datado em 01/08/2024; o imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido por **ADRIANA BARROS COIMBRA**, brasileira, viúva, pensionista, inscrita no CPF n. 006.148.507-11, residente e domiciliada no município de Rio das Ostras/RJ; figurando como vendedora **ROBERTA CLARETE PEREIRA GUEDES**, acima qualificada; pelo preço certo de **R\$ 282.000,00** (duzentos e oitenta e dois mil reais), a ser pago do seguinte modo: R\$ 57.000,00 de recursos próprios, e R\$ 225.000,00 do financiamento concedido pela credora **Caixa Econômica Federal**, abaixo qualificada. **ITBI pago através da guia n. 84372, no valor de R\$ 7.335,00 em 19/09/2024**. Prenotado sob o n. 112489 em 23/09/2024. **Selo de fiscalização eletrônico EEVH 67288 RLU**. Ato concluído por Israel Eduardo de O. Neves - Escrevente - Matr. 94/17149, em 25/10/2024.

Continua na ficha 2

Matrícula:32280

FICHA: 2

CNM: 089789.2.0032280-61

R-5-32280 = ALIENACAO FIDUCIARIA = Nos termos do Contrato n. **1.4444.2349119-1** de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH, nas condições - CCSBPE, datado em 01/08/2024; a devedora **ADRIANA BARROS COIMBRA**, acima qualificada, **aliena fiduciariamente** o imóvel da presente matrícula à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF n. 00.360.305/0001-04, com sede no setor *Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF*; para garantia da dívida no valor de **R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais)**, a ser pago em **288** encargos mensais e sucessivos, a uma taxa de juros efetiva de 9.9900% a.a., no valor de R\$ 2.573,71 acrescido de R\$ 385,85 de prêmios de seguros, e R\$ 25,00 de tarifa de administração-TA, totalizando um valor inicial de **R\$ 2.984,56**; sendo o vencimento do primeiro encargo para o dia 09/02/024, e os demais no mesmo dia dos meses subsequentes. Valor da garantia para efeitos de venda em público leilão: R\$ 315.000,00. Prenotado sob o n. 112489 em 23/09/2024. **Selo de fiscalização eletrônico EEVH 67289 ZHQ**. Ato concluído por Israel Eduardo de O. Neves - Escrevente - Matr. 94/17149, em 25/10/2024.

AV-6-32280 = CCImob. = Procede-se esta averbação para constar que **foi emitida Cédula de Crédito Imobiliário de série: 0824**, em 01/08/2024, referente ao Contrato n. **1.4444.2349119-1**, com o qual se vincula de forma integral e cartular, registrado no ato **R-5**, figurando como credora/custodiante **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acima qualificada. ISENTO, com base no art. 18, § 6º, da Lei 10.931/2004. Prenotado sob o n. 112489 em 23/09/2024. **Selo de fiscalização eletrônico EEVH 67290 BPG**. Ato concluído por Israel Eduardo de O. Neves - Escrevente - Matr. 94/17149, em 25/10/2024.

AV-7-32280 = INTIMACAO - EDITAL = Em atendimento ao requerimento de intimação por **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, através do **Ofício n. 618909/2025**, datado em 26/08/2025; procede-se esta averbação para constar que após notificações negativas em face do(s) devedor(es), foram publicados editais, sendo o último no dia 21/10/2025, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia do **contrato n. 1.4444.2349119-1**, registrado no ato **R-5**, com **resultado NEGATIVO**, nos termos do art. 26, § 4º, da Lei 9.514/97. Prenotado sob o n. 117705 em 18/08/2025. **Selo de fiscalização eletrônico EFBI 41540 IOG**. Ato concluído por Enzo Levita Neves - escrevente - Matr. 94/23394, em 29/12/2025.

AV-8-32280 = CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE = Em atendimento ao requerimento por meio do **Ofício n. 618909/2025**, datado em 25/02/2026; 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. **1.4444.234911-9**, do ato **R-2**, pela devedora **ADRIANA BARROS COIMBRA**, acima qualificada, em cumprimento do art. 26, § 7º, da Lei 9.514/97. Valor da garantia atualizada de R\$ 321.975,80 (trezentos e vinte e um mil e novecentos e

Continua no Verso...

setenta e cinco reais e oitenta centavos). ITBI pago através da guia n. 88734, no valor de R\$ 9.659,27 em 23/02/2026. Prenotado sob o n. 120836 em 26/02/2026.
Selo de fiscalização eletrônico EFBZ 08610 VBF. Ato concluído por Enzo Levita Neves - escrevente - Matr. 94/23394, em 06/03/2026. Revisado por

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, 06/03/2026.**

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: **120836** - Data da solicitação: 26/02/26

Pedido eletrônico (ONR):

Emolumentos:	R\$ 124,08
Fund. Grat.....:	R\$ 2,48
FETJ.....:	R\$ 24,81
Fundperj.....:	R\$ 6,20
Funperj.....:	R\$ 6,20
Funarpen.....:	R\$ 7,44
Selo.....:	R\$ 3,27
ISS.....:	R\$ 6,32
Total.....:	R\$ 180,80

Poder Judiciário- TJERJ
 Corregedoria Geral de Justiça
 Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBZ 08611 AHV



Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>