



# 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

Valide aqui este documento

**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 27803 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 07 (sete) de outubro 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/KM2WD-TNCKX-TCAGJ-FDSC2>



\*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  
**EEZO 97444 GHJ**  
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

CNM: 090233.2.0027803-78

### REGISTRO GERAL

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

**MATRÍCULA N.º 27.803**

Data 30 / 10 / 2020

**IMÓVEL:** Área 1-B5 (um "B" cinco), desmembrada da Área 1-B (um "B"), que por sua vez foi desmembrada da Área 01 (um), desmembrada de uma área de terras situada em Travessão de São Matheus, zona de expansão urbana deste município de São Pedro da Aldeia, RJ, com as seguintes dimensões e confrontações: medindo 1.959,55m<sup>2</sup>, frente com 23,46m (vinte e três metros e quarenta e seis centímetros) que faz com o Travessão de São Mateus; nos fundos com 19,20m (dezenove metros e vinte centímetros), confrontando com a Área 1-B4; pelo lado direito com 95,32m (noventa e cinco metros e trinta e dois centímetros), confrontando com a Área 1-B3; e pelo lado esquerdo com 108,79m (cento e oito metros e setenta e nove centímetros), confrontando com a Área 1-B7. **PROPRIETÁRIA:** J. SOUZA GOMES CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, firma com sede à Rua Antonio Machado, nº 125-A, Bairro Rua do Fogo, neste município, inscrita no CNPJ do MF sob o nº 04.568.639/0001-29. **REGISTROS ANTERIORES:** L. 02 do Registro Geral sob os nºs 1 e 3-23303 (loteamento). Eu, *[assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador:

AV.1-27803. (CADASTRO MUNICIPAL). Data: 30 de outubro de 2020. A requerimento da J. Souza Gomes Construções e Incorporações Ltda, qualificada no expediente protocolado sob o nº 78.609, L. 1-E, fl. 129, em 03/09/20, faço constar que o imóvel acima matriculado está cadastrado na P.M.S.P. Aldeia sob o nº **88059**, de acordo com a certidão expedida pela Secretaria de Fazenda da P.M.S.P. Aldeia, em 02/09/20. **CUSTAS:** R\$146,82. **Selo nº EDMY 89238 EIJ.** Eu, *[assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador:

Vide Protocolo nº 79.705 de 13/01/2021. (COMPRA, VENDA E MÚTUO).

R.2-27803. (COMPRA E VENDA). Data: 04 de março de 2021. De acordo com instrumento particular de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia da Caixa, protocolado sob o nº 79.705, L. 1-E, fl. 142vº, em 13/01/2021, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.514/1997, assinado pelas partes na cidade de Cabo Frio, RJ, em 05 de janeiro de 2021, J. SOUZA GOMES CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 04.568.639/0001-29, situada na Rua Antonio Machado, nº 125 A, Rua do Fogo, neste município, com seus atos constitutivos arquivados na JUCERJA, registrada sob NIRE nº 332.0675884-4, representada pelo sócio Joseli Souza Gomes, brasileiro, casado, empresário, portador da carteira nacional de habilitação nº 00088408104, expedida pelo DETRAN-RJ, em 19/10/2015, inscrito no CPF sob o nº 914.417.227-34, residente e domiciliado na Rodovia Amaral Peixoto, Km 105, nº 07, quadra D, Balneário, neste município, vendeu a **FLAVIO DE SOUZA E SILVA**, brasileiro, solteiro, comerciante, portador da carteira de identidade nº 06.184.642-4, expedida pelo DETRAN-RJ, em 18/11/2016, inscrito no CPF sob o nº 783.845.247-34, residente e domiciliado na Rua Jair Gonçalves dos Santos, nº 15, Praia Linda, neste município, o imóvel acima matriculado pelo valor de R\$318.000,00, sendo R\$95.400,00, com recursos próprios; e R\$222.600,00, mediante financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal. **Condições:** o imóvel fica alienado fiduciariamente na forma mencionada no registro abaixo. **OBS:** 1) o imóvel está cadastrado na P.M.S.P. Aldeia sob o nº 88059; 2) foram apresentados e ficam arquivados nesta Serventia: **a)** documento oficial de quitação do ITBI expedido pela Secretaria de Fazenda da P.M.S.P. Aldeia, em 05/02/2021; **b)** certidões negativas de que trata o Decreto 93.240, de 09/09/86, em nome da vendedora; e **c)** certidão negativa

- Continua no Verso -

**MATRÍCULA N.º 27803**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KM2WD-TNCKX-TCAGJ-FDSC2>



\*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  
**EEZO 97444 GHJ**  
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

CNM: 090233.2.0027803-78

### REGISTRO GERAL

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

de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, abrangendo inclusive às contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24/07/91, emitida pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 01/03/2021. **CUSTAS:** R\$5.222,95 (valor atribuído pela Prefeitura Municipal – documento oficial de quitação do ITBI). **Selo nº EDRS 74677 IMO.** Eu, *[assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

R.3-27803. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Data: 04 de março de 2021. De acordo com o instrumento referido no R.2-27803, o proprietário **FLAVIO DE SOUZA E SILVA**, qualificado no citado registro, alienou fiduciariamente o imóvel acima matriculado à fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759/1969, 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 Marcos Ramos Passos, brasileiro, casado, economiário, portador da carteira nacional de habilitação nº 01319563583, expedida pelo DETRAN-RJ, em 26/04/16, inscrito no CPF sob o nº 056.282.507/08, residente e domiciliado à Avenida Assunção, nº 848, Centro, Cabo Frio, RJ, conforme procuração lavrada no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília, DF, L. 3438-P, fl. 099, em 24/07/2020; e substabelecimento lavrado no Cartório do 9º Ofício de Campos dos Goytacazes, RJ, L. 130-P, fl. 127, em 14/08/2020, pelo valor de **R\$222.600,00**. Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$318.000,00. Sistema de Amortização: SAC; Prazo total(meses): 240, amortização(meses): 240; Taxa de juros (%) ao ano(balcão): nominal – 9.7978, efetiva – 10.2500; Encargo mensal inicial: Prestação total – R\$3.092,46. Taxa de juros (%) ao ano(reduzida): nominal – 8.4175, efetiva – 8.75; Encargo mensal inicial: Prestação total - R\$2.836,41. Vencimento do 1º encargo mensal: 06/02/2021. Para fins previstos no artigo 26, parágrafo 2º da lei 9.514/97, ficou estabelecido o prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. As demais condições são as constantes do citado instrumento. (custas aplicadas no R.2-27803). **Selo nº EDRS 74678 DHJ.** Eu, *[assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

AV.4-27803. (CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO). Data: 04 de março de 2021. (Protocolo nº 79.705, L. 1-E, fl. 142vº, em 13/01/2021). A Caixa Econômica Federal, acima qualificada, emitiu nos termos da Lei nº 10.931, de 02/08/04, a cédula de crédito imobiliário nº 1.4444.1424652-0, série 0121, em 05 de janeiro de 2021, em favor da custodiante e ora credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, no valor do crédito de R\$222.600,00, com prazo de amortização de 240 meses, com valor total da parcela de R\$3.092,46, com vencimento do primeiro encargo em 06/02/2021, com taxa de juros nominal de 9.7978% a.a., efetiva de 10,2500% a.a., taxa de juros moratórios de 0,033% por dia de atraso, e taxas de juros remuneratórios de 9.7978% a.a. **Selo nº EDRS 74679 QVZ.** Eu, *[assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

AV.5-27803. (CONCLUSÃO DAS DILIGÊNCIAS). Data: 30 de outubro de 2024. De acordo com o pedido de intimação, protocolado sob o nº 92.000, L.1-F, fl. 093, em 14/08/2024, 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 o devedor, foram realizadas pelo Cartório do Primeiro Serviço Notarial e Registral de Cabo Frio, RJ, que informou ter procurado notificar

Continua na Ficha 02



\*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  
**EEZO 97444 GHJ**  
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/KM2WD-TNCKX-TCAGJ-FDSC2>



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 27803

REGISTRO GERAL

CNM: 090233.2.0027803-78

**MATRÍCULA N.º** Continuação da matrícula nº 27.803

Data: 30 / 10 / 2024

ficha 02

o Sr. Flavio de Souza e Silva, no endereço indicado no referido expediente, o qual recebeu, exarou o ciente e tomou conhecimento do teor da presente notificação, conforme certidão expedida em 04/10/2024; e também foram realizadas pelos Correios, através de correspondência na modalidade de Carta Registrada com Aviso de Recebimento e Mão Própria, que o AR retornou informando que o Sr. Flavio de Souza e Silva, recebeu a via notificatória, em 09/09/2024. **CUSTAS:** R\$1.034,35. **Selo Eletrônico nº EEUH 34382 ABC.** Eu, *[assinatura]*, escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

AV.6-27803. Data: 15 de janeiro de 2025. A requerimento da credora Caixa Econômica Federal-CEF, assinado em 03/01/2025, nesta cidade de São Pedro da Aldeia, RJ, cancelo o procedimento de consolidação da propriedade, protocolado sob o nº 92.000, L. 1-F, fl. 093, de 14/08/2024, tornando sem efeito a averbação constante da AV.5-27803, de 30/10/2024, retratando a conclusão das diligências. Eu, *[assinatura]*, Escrevente, matrícula nº 94/23412, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

AV.7-27803. (CONCLUSÃO DAS DILIGÊNCIAS). Data: 12 de setembro de 2025. De acordo com o pedido de intimação, protocolado sob o nº 94.759, L.1-F, fl. 127v, em 24/06/2025, 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 o devedor fiduciante, foram realizadas pelos Correios, através de correspondência na modalidade de Carta Registrada com Aviso de Recebimento e Mão Própria, que o AR retornou informando que o Sr. Flavio de Souza e Silva, recebeu a via notificatória, em 10/07/2025. **CUSTAS:** R\$950,75. **Selo Eletrônico nº EEZO 94258 VXZ.** Eu, *[assinatura]*, escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

AV.8-27803. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Data: 02 de outubro de 2025. De acordo com o requerimento datado de 15/09/2025, juntado ao expediente protocolado sob o nº 94.759, L.1-F, fl. 127v, em 24/06/2025, e as notificações feitas ao devedor fiduciante constante do R.3-27803, 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 09/09/2025. **CUSTAS:** R\$1.146,31. **Selo Eletrônico nº EEZO 96883 VXZ.** Eu, *[assinatura]*, escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

AV.9-27803. (BAIXA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E CÉDULA). Data: 02 de outubro de 2025. De acordo com os requerimentos datados de 15/09/2025 e 22/09/2025, juntados ao expediente protocolado sob o nº 94.759, L.1-F, fl. 127v, em 24/06/2025, e em face da consolidação da propriedade acima procedida, dou baixa e cancelo a alienação fiduciária constante do R.3-27803, e respectiva cédula de crédito imobiliário objeto da AV.4-27803, conforme artigo 1.488 do Código de Normas da CGJ/RJ. **CUSTAS:** R\$1.053,65. **Selo Eletrônico nº EEZO 96885 VXZ.** Eu, *[assinatura]*, escrevente, mat. 94/11115, 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  
**EEZO 97444 GHJ**  
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/KM2WD-TNCKX-TCAGJ-FDSC2>

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

