



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 28353 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 11 (onze) de julho 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/KPRFN-CMY85-FK5RG-SFDW3>



*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
EEXP 51021 PRS
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

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 28353

REGISTRO GERAL CNM: 090233.2.0028353-77

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

MATRÍCULA N.º 28.353

Data 26 / 08 / 2021

IMÓVEL: casa residencial nº 01 (um), e sua respectiva fração ideal de 0,500 do terreno onde a mesma se acha edificada, designado lote nº 07 (sete), resultante do desmembramento de uma área de terras situada à altura do Km 113 da Rodovia Amaral Peixoto, zona urbana deste município de São Pedro da Aldeia, RJ, com as seguintes dimensões e confrontações: medindo o terreno, na sua totalidade, 360,00m2 (trezentos e sessenta metros quadrados), com 15,00m (quinze metros) de frente que faz para uma Servidão de 8,00m (oito metros); nos fundos também com 15,00m (quinze metros), confrontando com a via de servidão projetada; pelo lado direito com 24,00m (vinte e quatro metros), confrontando com o lote nº 08; e pelo lado esquerdo na mesma extensão de 24,00m (vinte e quatro metros), confrontando com o lote nº 06; e a referida casa residencial nº 01 (um), composta de pergolado, sala, sala de jantar, cozinha, área de serviço, circulação, banheiro, quarto e suite, com a área construída de 66,59m2. Deixou de apresentar no ato da averbação da construção a certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros do Ministério da Fazenda – Secretaria da Receita Federal do Brasil, conforme dispõe o Provimento CGJ nº 67/2013, publicado no DJERJ em 21/11/13. PROPRIETÁRIA: DANIELLE FONSECA CALDAS, brasileira, divorciada, empresária, portadora da carteira nacional de habilitação nº 02186016839, expedida pelo DETRAN-RJ, em 12/05/2015, inscrita no CPF sob o nº 103.593.617-81, residente e domiciliada na Rua "F", nº 07, Condomínio Casamares, Balneário de São Pedro, neste município. REGISTROS ANTERIORES: L. 02 do Registro Geral sob os nºs 9 e 11-22193 (destinação condominial). Eu, *[assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

AV.1-28353. (CADASTRO MUNICIPAL). Data: 26 de agosto de 2021. De acordo com o requerimento datado de 20/08/2021, protocolado sob o nº 81.417, L. 1-E, fl. 164, em 20/08/2021, faço constar que o imóvel acima matriculado está cadastrado na P.M.S.P. Aldeia sob o nº **16491**, de acordo com a certidão expedida pela P.M.S.P. Aldeia, em 27/07/2021. **CUSTAS:** R\$186,09. **Selo nº EDUK 92863 ILO.** Eu, *[assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

Vide Protocolo nº 82.138 de 20/10/2021 (COMPRA, VENDA E MÚTUO)

R.2-28353. (COMPRA E VENDA). Data: 15 de dezembro de 2021. De acordo com o instrumento particular de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia da Caixa, protocolado sob o nº 82.138, L. 1-E, fl. 172vº, em 20/10/2021, com caráter de escritura pública, na forma do parágrafo 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, assinado pelas partes na cidade de Cabo Frio, RJ, em 15 de setembro de 2021, DANIELLE FONSECA CALDAS, brasileira, divorciada, empresária, portadora da carteira nacional de habilitação nº 02186016839, expedida pelo DETRAN/RJ, em 30/04/2021, inscrita no CPF sob o nº 103.593.617-81, residente e domiciliada na Rua F, Condomínio Casamares, nº 07, Balneário São Pedro, neste município, vendeu a **VICTOR NILSON SILVA GONÇALVES**, servidor público federal, e sua mulher **LETÍCIA DA CRUZ MELO GONÇALVES**, venderora, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77, portadores da carteira de identidade nº 27.149.361-1 e 27.215.705-8, ambas expedidas pelo DETRAN/RJ, em 08/05/2014 e 03/07/2018, inscritos no CPF sob os nºs 160.778.597-88 e 152.489.727-28, respectivamente, residentes e domiciliados na Rua Rita de Cassia Araujo, nº 999, Ap. 02, Campo Redondo, neste

- Continua no Verso -



*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
EEXP 51021 PRS

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/KPRFN-CMY85-FK5RG-SFDW3>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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


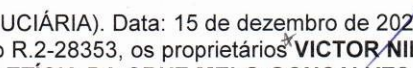
REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

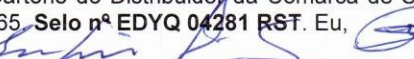

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO


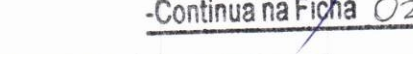
REGISTRO GERAL

CNM: 090233.2.0028353-77

(De acordo com o facultado pelo § único do art. 175 da Lei 0013)

município, o imóvel acima matriculado pelo valor de R\$220.000,00, sendo R\$44.000,00, com recursos próprios; e R\$176.000,00, 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 16491000; e 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 16/11/2021; e **b)** certidões negativas de que trata o Decreto 93.240, de 09/09/86, em nome da vendedora. **CUSTAS:** R\$1.041,92 (valor de apuração fiscal atribuído pela Prefeitura Municipal – documento oficial de quitação do ITBI). **Selo nº EDYQ 04274 ADF.** Eu,  auxiliar, digitei. O Registrador: 

R.3-28353. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Data: 15 de dezembro de 2021. De acordo com o instrumento referido no R.2-28353, os proprietários **VICTOR NILSON SILVA GONÇALVES** e sua mulher **LETÍCIA DA CRUZ MELO GONÇALVES**, qualificados no citado registro, alienaram 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 Plínio Adriano Paiva, brasileiro, casado, economista, portador da carteira nacional de habilitação nº 02667769174, expedida pelo DETRAN/MG, em 31/10/2017, inscrito no CPF sob o nº 055.856.189-10, residente e domiciliado na Avenida Joaquim Nogueira, nº 1305, São Cristóvão, Cabo Frio, RJ, conforme procuração lavrada no L.3474/P, fls. 035/036, em 19/04/2021, e substabelecimento no L. 3483-P, fls. 116/117, em 25/06/2021, ambos no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília, DF; e outros substabelecimentos, sendo um lavrado no 9º Ofício de Campo dos Goytacazes, RJ, L. 130-P, fls. 188/189vº, ato 154, em 21/07/2021; e outro no RCPN e Tabelionato do 2º Distrito de Macaé, RJ, L. 0009, fls. 012/014, ato 006, em 09/08/2021, respectivamente; pelo valor de **R\$176.000,00**. Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$235.000,00. Sistema de Amortização: SAC; Prazo em meses: amortização - 360; Taxa de juros (balcão): nominal %(a.a.) - 7.7208, efetiva %(a.a.) - 8.0000; Encargo inicial: Prestação total - R\$1.320,78. Taxa de juros (reduzida): nominal %(a.a.) - 7.0197, efetiva %(a.a.) - 7.2500; Encargo inicial: Prestação total - R\$1.236,71. Vencimento do 1º encargo mensal: 16/10/2021. 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. **OBS:** foram apresentadas em nome dos devedores fiduciários as certidões do Cartório do Distribuidor da Comarca de São Pedro da Aldeia, RJ. **CUSTAS:** R\$886,65. **Selo nº EDYQ 04281 RST.** Eu,  auxiliar, digitei. O Registrador: 

AV.4-28353. (CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO). Data: 15 de dezembro de 2021. (Protocolo nº 82.138, L. 1-E, fl. 172vº, em 20/10/2021). A Caixa Econômica Federal, acima qualificada, emitiu nos termos da Lei nº 10.931, de 02/08/04, a cédula de crédito imobiliário nº 1.4444.1624874-0, série 0921, em 15 de setembro de 2021, em favor da custodiante e ora credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, no valor do crédito de R\$176.000,00, com prazo de amortização de 360 meses, com valor total da parcela de R\$1.320,78, com vencimento do primeiro encargo em 16/10/2021, com taxa de juros nominal de 7.7208% a.a., efetiva de 8.0000% a.a., taxa de juros moratórios de 0,038% por dia de atraso, e taxas de juros remuneratórios de 7.7208% a.a. **Selo nº EDYQ 04282 MNO.** Eu,  auxiliar, digitei. O Registrador: 

-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
EEXP 51021 PRS
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/KPRFN-CMY85-FK5RG-SFDW3>



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

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 - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

MATRÍCULA N.º 28353

REGISTRO GERAL CNM: 090233.2.0028353-77
(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei 6015)

MATRÍCULA N.º Continuação da matrícula nº 28.353

Data 23 / 12 / 2021 ficha 02

AV.5-28353. (ANOTAÇÃO). Data: 23 de dezembro de 2021. Em face do que preceitua o Art. 213, I, item "a" da Lei 6.015/73, tendo em vista o erro cometido nos registros nºs 2 e 3-28353, faço constar que o nome correto do proprietário é VICTOR NELSON SILVA GONÇALVES e não como constou nos citados registros. Sem custas (Artigo 43, VI, da Lei Estadual nº 3350, de 29/12/1999). Eu, [assinatura] auxiliar, digitei. O Registrador: [assinatura]

Vide Protocolo nº 90.134 de 24/01/2024 (Intimação)

AV.6-28353. (CONCLUSÃO DAS DILIGÊNCIAS). Data: 29 de maio de 2025. De acordo com o pedido de intimação, protocolado sob o nº 90.134, L.1-F, fl. 070, em 24/01/2024, 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 os devedores fiduciários, foram realizadas pelo Cartório do 2º Ofício de São Pedro da Aldeia, RJ, que informou, por certidões expedidas em 08/08/2024 e 28/01/2025, 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; também foram realizadas pelos Correios, através de correspondência na modalidade de Carta Registrada com Aviso de Recebimento e Mão Própria, sendo devolvida sem êxito; e faço constar ainda, que foi realizada a intimação por edital, conforme editais eletrônicos publicados em 12/03/2025, 13/03/2025 e 14/03/2025. **CUSTAS:** R\$937,49. **Selo Eletrônico nº EEXP 45400 LMN.** Eu, [assinatura], escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador: [assinatura]

AV.7-28353. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Data: 09 de julho de 2025. De acordo com o requerimento datado de 12/06/2025, juntado ao expediente protocolado sob o nº 90.134, L.1-F, fl. 070, em 24/01/2024, e as notificações feitas aos devedores fiduciários constante do R.3-28353, 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 09/06/2025. **CUSTAS:** R\$1.291,83. **Selo Eletrônico nº EEXP 50714 CFI.** Eu, [assinatura], escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador: [assinatura]

AV.8-28353. (BAIXA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E CÉDULA). Data: 09 de julho de 2025. De acordo com o requerimento datado de 12/06/2025, juntado ao expediente protocolado sob o nº 90.134, L.1-F, fl. 070, em 24/01/2024, e em face da consolidação da propriedade acima procedida, dou baixa e cancelo a alienação fiduciária constante do R.3-28353, e respectiva cédula de crédito imobiliário objeto da AV.4-28353, conforme artigo 1.488 do Código de Normas da CGJ/RJ. **CUSTAS:** R\$1.208,24. **Selo Eletrônico nº EEXP 50716 RST.** 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
EEXP 51021 PRS
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/KPRFN-CMY85-FK5RG-SFDW3>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

