



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

12974

-FICHA-

1

CNM: 090662.2.0012974-70

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA

QUEIMADOS-RJ

REGISTRO GERAL

CNPJ - Nº 30.718.381/0001-00

IMÓVEL : Prédio Residencial nº 24 casa 04, com acesso pela rua Aracá, com 65,70m2 de área total a ser construída no primeiro pavimento com 2 quartos, sala, cozinha, banheiro, área de serviço, varanda, escada de acesso com 15,359m2 de área de uso comum, com um total de 15,359m2 de área de uso de solo, tendo como fração ideal de 2/100 avós do lote de terreno de número 04 da quadra "J", da rua Tabatinga, medindo em sua totalidade 48,60m de frente, sendo 12,00m pela rua Tabatinga, 18,00m pela rua Aracá e 18,60m de frente, sendo 12,00m pela rua Tabatinga, 18,00m pela rua Aracá e 18,60m na interseção formada com a rua Tabatinga e rua Aracá; 7,00m nos fundos, confrontando com o lote 24; 33,50m do lado direito, confrontando com o lote 3; 30,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote 5; distante 75,20m da esquina da rua Laranjeiras, com a área total de 942,80m2, situado no loteamento Vila São Francisco, Bairro do Carmo em Queimados-RJ.-

PROPRIETÁRIO: FREITAS E COUTO CONSTRUÇÕES LTDA, sociedade empresarial de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 34.411.833/0001-67, com sede na rua Guaguá, nº 79, bairro Aliança em Queimados.-

TÍTULO ANTERIOR: R.1-12624 do Livro 2 em 06/09/2019, referente a compra e venda; AV.2-12624 do Livro 2 em 16/09/2019, referente a Averbação Ex Ofício; AV.3-12624 do Livro 2 em 23/10/2019, referente a Averbação Mudança de Estado Civil; AV.4-12624 do Livro 2 em 23/10/2019, referente a Averbação de Qualificação; R.5-12624 do Livro 2 em 23/10/2019, referente a Compra e venda Averbações de Construção sob o nº AV.6 a AV.21-12624 do Livro 2 em 10/11/2020, com a apresentação da certidão de habite-se nº 024/2020, processo nº 4875/2019/10 expedido pela FMQ em 26/06/2020 e Alvará de Licença nº 024/2020 processo nº 4875/2019/10 expedido pela FMQ em 15/09/2020 e R.22-12624 do Livro 2 em 19/11/2020 referente a Instituição de Condomínio, deste Cartório.-

QUEIMADOS, 12 de novembro de 2020. Eu Claudia Valéria Nogueira, Substituta, digital. E eu Claudia Valéria Nogueira, Interventora do Registro, subscrevo e assino.

Cartório de Registro de Imóveis
Claudia Valéria Nogueira
M Matr. 90761

AV.1/MATRÍCULA. 12974 PROTOCOLO: 11633 AVERBAÇÃO. Procedeu-se a presente averbação para constar que, face o cancelamento da matrícula 12624, a presente matrícula fora aberta em atenção ao princípio da unitariedade da matrícula, previsto nos artigos 176, parágrafo 1º, I, e 235, parágrafo 1º, ambos da Lei 6.015/73, c/c com o artigo 464, inciso III, da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral do Estado do Rio de Janeiro-Parte Extrajudicial. Emol.: R\$ 105,64; 20% FETJ R\$ 21,12; 5% FUNPERJ R\$ 5,28; 5% FUNDPERJ R\$ 5,28; 4% FUNDARPEM R\$ 4,22; 2% PRCMV R\$ 2,11; 5% ISS R\$ 5,38 - Total R\$ 149,03. O referido cancelamento e dou fê. - Queimados, 12 de novembro de 2020. Eu Claudia Valéria Nogueira, Substituta, digital. E eu Claudia Valéria Nogueira, Interventora do Registro, subscrevo e assino.

SELO ELETRÔNICO: EMJ 78703 CUV

Cartório de Registro de Imóveis
Claudia Valéria Nogueira
M Matr. 90761

AV.2/MATRÍCULA: 12974 AVERBAÇÃO EX OFÍCIO. Nos termos do art. 213, I, "a" da Lei 6015/73, alterada pela Lei 10.931/04, procede-se a Continua no verso...



Valide aqui
este documento

resente averbação para constar na abertura da matrícula 65,86m2 e área total a ser construída e não como constou anteriormente. O referido é verdade e dou fé, Queimados, 31 de maio de 2023. O referido é verdade e dou fé. Alvaro Guimarães Pinheiro Duarte, substituto, Matrícula 94/14841 da CGJ/RJ, José Sérgio Antunes da Silva, Oficial do Registro Matrícula 90/09 da CGJ/RJ.

AV-3/MATRÍCULA: 12974 - PROTOCOLO 13863 - AVERBAÇÃO DO HABITE-SE:

Procede-se a presente averbação à requerimento feito pela proprietária **FREITAS E COUTO CONSTRUÇÕES LTDA**, datado de 05 de abril de 2023, representada por Michel de Souza Silva, brasileiro, casado, empresário, portador da carteira de identidade nº 28.325.940-6, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 162.563.727-60, residente e domiciliado na Rua Talita, 17, Vila Avante, Queimados-RJ, para fazer constar o habite-se de nº **013/2023** da construção do **Prédio de nº 24, Casa 4 da Rua Araçá, com 65,86m2**, devidamente assinada pela Secretária Municipal de Urbanismo - SEMUR, Amanda Barreto Rodrigues, Matrícula 14.345/01-PMQ, construção autorizada pelo Alvará de Licença nº 024/2020 e planta arquivada de nº 13/23, datada de 23/05/2023 e requerimento aludido aqui arquivados. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 31 de maio de 2023. Alvaro Guimarães Pinheiro Duarte, Substituto, Matrícula 94/14841 da CGJ/RJ, José Sérgio Antunes da Silva, Oficial do Registro Matrícula 90/09 da CGJ/RJ.
SELO ELETRÔNICO: EHN 40424 DYD

R.3/MATRÍCULA: 12974 PROTOCOLO Nº 14191 COMPRA E VENDA. Nos termos do Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia-Carta de Crédito Individual-CCFGTS-Programa Minha Casa, Minha Vida, com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do(s) devedor(es), na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64 e Lei 11.977/09, datado de 02 de agosto de 2023 de nº 8.4444.3043691-3, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **LUIZ HENRIQUE COSTA DE OLIVEIRA**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 30/05/1989, proprietário de estabelecimento comercial, filho de Rosângela Maria Barboza Costa Querino e Edson Luiz de Oliveira, e-mail: luizhenriquencosta88694@gmail.com, portador(a) de Carteira de Identidade nº 257223719, expedida por Outro Tipo de Órgão Emissor-RJ em 19/09/2022 e do CPF 167.055.297-76, solteiro(a), residente e domiciliado(a) em Rua Das Rosas, 11, Carmari, em Nova Iguaçu-RJ, por compra feita a **FREITAS E COUTO CONSTRUÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ 34.411.833/0001-67, situada em Rua Guacu, 79, Aliança, em Queimados-RJ, e-mail: freitascoutosrealizandosonhos@gmail.com, com seus atos constitutivos arquivados na JUNTA COMERCIAL, registrada sob NIRE nº3321060347-6, representada na conformidade da cláusula 5º de seu Contrato Social registrado em JUNTA COMERCIAL sob nº00005138075, em sessão de 18/10/2022, pelo(s) sócio(s) Michel de Souza Silva, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 18/06/1995, administrador, e-mail: ghgtdr@gmail.com, portador(a) de Carteira de Identidade nº 283259406, expedida por Outro Tipo de Órgão Emissor-RJ em 13/03/2020 e do CPF 162.563.727-60, solteiro(a), residente e domiciliado(a) em R. Talita, 1, Casa, Vila Avante, em Queimados-RJ, pelo prego de R\$ 264.000,00, sendo utilizado o valor de R\$ 87.631,18 através de recursos próprios e R\$ 176.368,82 através do financiamento concedido pela CAIXA, com todas as cláusulas e condições do título, do qual uma via fica arquivada. Foram apresentados e arquivados, os documentos pertinentes a consecução desse registro. O IPTU foi recolhido à PMQ pela guia

Continua na próxima ficha...



Valide aqui
este documento

CENSA90006623004294790

MATRÍCULA - FICHA -

12974

2

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA

QUEIMADOS -RJ

REGISTRO GERAL

CNPJ - Nº 30.718.381/0001-00

nº 0044142289 em 09/08/2023 no valor de R\$ 2.647,036 conforme
Certidão de quitação datada de 11/08/2023, processo nº
22252/2023/32, estando este imóvel inscrito na PMS sob o nº
01071777. Fica arquivado neste serviço a consulta procedida junto à
C.G.J número 02321.23.08.15.55.056 em 15/08/2023, referente à
indisponibilidade de bens e a consulta negativa de
Indisponibilidade de bens com código HASH lebl. d783. 73c9. 623b1
1c34. clac. c8e4. 63b6. 6ce9. 5cd0 feita em 15/08/2023 ao Banco
de Dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, todas
em nome do vendedor. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 21
de agosto de 2023. Maria Regina da Conceição Mala Ferreira,
Substituta-Mat. 94/5592 do CGJ-RJ. José Sergio Antunes da Silva,
Oficial do Registro-Mat. 90/09 do CGJ-RJ.
SELO ELETRÔNICO: ERJO 73139 YMC

R.5/MATRÍCULA: 12974 PROTOCOLO Nº 14191 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Nos termos do instrumento particular indicado no R.4, o imóvel constante da matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 22 e seguinte da Lei 9.514/97, e transferido sua propriedade resolvel ao fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ 00.360.305/0001-04, representada por Delcio Steindl Ayres, nacionalidade brasileira, casado, nascido em 03/03/1967, endereço comercial Av.Nazaré 2594, Anchieta, Rlo de Janeiro-RJ, portador da carteira de habilitação 00168021650, expedida por DETRAN/RJ em 22/03/2018 e do CPF 000.854.537-57, conforme substebelecimento lavrado no 30º Ofício de Notas de Rio de Janeiro/RJ às folhas 050/054, do Livro 116, ato 023, em 20/06/2023, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido ao devedor **LUÍZ HENRIQUE COSTA DE OLIVEIRA**, já qualificado no R.4, pelo valor de R\$ 176.368,82. Valor de financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): Não se aplica; Valor total da dívida (Financiamento) R\$ 176.368,82; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público Leilão R\$ 264.000,00; prazo total (meses) 360; Amortização (meses): 360; Taxa de Juros sem desconto Nominal %(a.a) 8.1600 - Efetiva %(a.a) 8.4722 - Nominal %(a.m) 0.6778 - Efetiva %(a.m) 0.6800 - Com desconto Nominal %(a.a) Não se aplica - Efetiva %(a.a) Não se aplica - Nominal %(a.m) Não se aplica - Efetiva %(a.m) Não se aplica - Taxa contratada Nominal %(a.a) 8.1600 - Efetiva %(a.a) 8.4722 - Nominal %(a.m) 0.6778 - Efetiva %(a.m) 0.6800 - Encargo Mensal Inicial(parcela)/Taxa contratada: Prestação (a+j): R\$ 1.313,85 + Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: R\$ 25,00 - Prêmios de Seguro MIP e DFI: R\$ 38,42 - Total R\$ 1.377,27 Vencimento do Primeiro Encargo Mensal 05/09/2023 - Reajuste dos Encargos: De acordo com o item 4. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se os devedores fiduciários possuidor direto, e o credor fiduciário possuidor indireto. Para efeitos do artigo 24, inciso VI, da citada lei 9.514/97 foi indicado o valor de R\$ 264.000,00. O referido é verdade e dou fé.

Continua no verso...



Valide aqui
este documento

CNM:090662.2.0012974-70

Queimados, 21 de agosto de 2023. Maria Regina da Conceição Maia
Vereira, Substituta-Mat. 94/5592 do CGJ-RJ. José Sérgio Antunes da
Silva, Oficial do Registro-Mat. 90/09 do CGJ-RJ.

SELO ELETRÔNICO: EBJO 73140 WZO

AV. 6/MATRÍCULA: 12974 - PROTOCOLO: 15604 - PURGA DE MORA. Nos termos do requerimento datado de 03/01/2025 apresentado pela Caixa Econômica Federal - CEF, com ofício de n.º 555212/2025, do Registro Imobiliário referente ao Instrumento particular de compra e venda, mútuo com obrigações e Alienação Fiduciária n.º 844443043691-3 firmado em 02/08/2023, garantida por alienação fiduciária o imóvel situado na Rua Araca NR.24 CASA 04, Do Carmo, Queimados/RJ, objeto da presente matrícula, no qual foi solicitado a expedição de intimação para fins de cumprimento de obrigações contratuais vencidas e não pagas, posicionados em 03/01/2025, correspondente ao valor de R\$ 7.818,48, ficando o mutuário LUIZ HENRIQUE COSTA DE OLIVEIRA, cliente que deveria comparecer ao registro imobiliário no prazo improrrogável de 15 dias da intimação e que o não cumprimento da referida obrigação no prazo estipulado acarretaria a consolidação da propriedade do imóvel em favor da credora fiduciária, Caixa Econômica Federal - CEF, nos termos do art. 26 § 7 da Lei. 9.514/97. Foi encaminhada ao Registro de Títulos e Documentos deste município a solicitação de intimação em 06/01/2025, realizada a diligência em 10/01/2025 e sendo ausente, com n.º de protocolo 17242, tendo transcrito in albis, o prazo para purgação de mora. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 19 de março de 2025. Suellen dos Santos Lira Araújo, Escrevente Mat. 94/23251 da CGJ/RJ e José Sérgio Antunes da Silva, Oficial do Registro, Mat. 90/09 da CGJ/RJ.

SELO ELETRÔNICO: EBJO 29320 PQT

AV. 7/MATRÍCULA: 12974 - PROTOCOLO: 15953 CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Nos termos do ofício de n.º 555212/2025, emitido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, assinado por seu representante legal MILTON FONTANA, brasileiro, casado, economista, portador da carteira de Identidade RG n.º 1.616.101-7-SSP/SC e inscrito no CPF/MF sob n.º 575.672.049-91, instruído pelo contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia, n.º 844443043691-3 firmado em 02/08/2023, registrado no R.5 referente ao imóvel objeto da presente matrícula com base no art. 26 § 7º da Lei 9.514/97, face ao decurso do prazo legal sem purgação de mora, procede-se a presente averbação para constar a consolidação da propriedade em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, no valor de R\$ 268.650,15 (cento e sessenta e oito mil e setecentos e cinquenta reais e quinze centavos), apresentando para tanto o recolhimento do ITBI à PMQ através da guia n.º 48324927 no valor de R\$ 5.387,07, tendo como valor declarado e base de cálculo R\$ 268.650,15, com inscrição na PMQ sob o n.º 0107777. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 10 de junho de 2025. Suellen dos Santos Lira Araújo, Escrevente, Matrícula 94/23251 da CGJ/RJ e José Sérgio Antunes da Silva, Oficial do Registro, Matrícula 90/09 da CGJ/RJ.

SELO ELETRÔNICO: EBJO 81238 JMD

Continua na próxima ficha...



Valide aqui este documento

MATRÍCULA
12974

-FICHA-
3

CNM: 090662.2.0012974-70
CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA
QUEIMADOS -RJ
REGISTRO GERAL
CNPJ - Nº 30.718.381/0001-00

AV.8/MATRÍCULA: 12974 - PROTOCOLO: 15953 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Procedê-se a presente averbação, em virtude do resultado da intimação e da consolidação de propriedade em nome de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, averbado sob os nº AV.6 e AV.7 da presente matrícula, PARA CONSTAR O CANCELAMENTO E A BAIXA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, constante do R.5, que gravava o imóvel objeto da presente matrícula, ficando, portanto, cancelada e considerada inexistente para todos os fins de direito e livre do ônus que o gravava. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 10 de junho de 2025. Suellen dos Santos Lira Araujo, Escrevente, Matrícula 94/23251 da CGJ/RJ e José Sergio Antunes da Silva, Oficial do Registro, Matrícula 90/09 da CGJ/RJ.
SELO ELETRÔNICO: EEVX 81239 UBJ

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente fotocópia e reprodução autêntica da ficha a que se refere extraída nos termos art. 19 § 1º da Lei n.º 6015 de 1973, dela constando todos os eventuais ônus ou gravames que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias ou indisponibilidades que tenham por objeto o imóvel em referência até a presente data.

Queimados, 14 de Julho de 2025

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça

Selo Eletrônico de Fiscalização
EEVX 81412 HQL



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

Emol:	108,60
6370/12:	2,17
Lei 3217/99:	21,72
Fundperj:	5,43
Funperj:	5,43
Funarpen:	6,51
I.S.S.:	5,43
Selo:	2,87
Total:	158,16

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KC3V8-L4KQF-PWEA4-B5DHG>

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

Foro de Alienação de Imóveis
do Brasil em Jir Soluções

