



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 (tres) cópia(s) digitalizada(s), anexada(s) à presente como parte integrante, corresponde(m) à ficha da Matrícula nº 25817 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 01 (um) 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/YJRAU-4JHJF-FM37Z-CG4SN>



*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 04309 OQT
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 25817

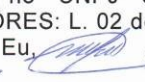
REGISTRO GERAL

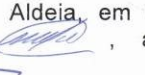
(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei 6015)

MATRÍCULA N.º 25.817

CNM: 090233.2.0025817-22

Data 28/04/2017

IMÓVEL: apartamento nº 104 (cento e quatro) localizado no 1º pavimento(térreo), e sua respectiva fração ideal de 0,125 do terreno onde o prédio se acha edificado, designado por lote nº 06 (seis) da quadra "N", situado em Sapeatiba, zona urbana deste município de São Pedro da Aldeia, RJ, com as seguintes dimensões e confrontações: medindo o terreno, na sua totalidade, 592,50m² (quinhentos e noventa e dois metros e cinquenta centímetros quadrados), com 15,00m (quinze metros) de frente que faz para a Rua "I"; nos fundos com 15,00m (quinze metros), confrontando com terras de quem de direito; pelo lado direito com 39,00m (trinta e nove metros), confrontando com o lote nº 07; e pelo lado esquerdo com 40,00m (quarenta metros), confrontando com o lote nº 05; e o referido apartamento nº 104 (cento e quatro) por construção própria, composto de sala, dois quartos, banheiro, cozinha, área de serviço e área descoberta privativa, com a área construída de 51,875m², área comum de 5,7225m², totalizando a área de 57,5975m². 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 41/2013, publicado no DJERJ em 21/06/13. PROPRIETÁRIA: FONSECA E GOMES CONSTRUÇÕES E REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS EIRELI - ME, firma com sede na Rua Juscelino Kubitschek, nº 330, aptº 103, parte, Braga, Cabo Frio, RJ, inscrita no CNPJ do MF sob o nº 21.520.037/0001-10. REGISTROS ANTERIORES: L. 02 do Registro Geral sob os nºs 5 e 8-1715 (destinação condominial). Eu, , auxiliar, digitei. O Registrador:

AV.1-25817. (CADASTRO MUNICIPAL). Data: 28 de abril de 2017. A requerimento da Fonseca e Gomes Construções e Realizações Imobiliárias Eireli - ME, firma com sede na Rua Juscelino Kubitschek, nº 330, aptº 103, parte, Braga, Cabo Frio, RJ, inscrita no CNPJ do MF sob o nº 21.520.037/0001-10, no ato, representada por sua sócia Carolina Lattario Fonseca, brasileira, solteira, advogada, portadora da carteira nacional de habilitação nº 04422403491, expedida pelo DETRAN/RJ, em 01/03/13, inscrita no CPF sob o nº 118.185.677-92, residente e domiciliada na Rodovia Amaral Peixoto, nº 283, Km 107, Estação, neste município, protocolado sob o nº 69.739, L. 1-E, fl. 013, em 06/04/17, faço constar que o imóvel acima matriculado está cadastrado na P.M.S.P. Aldeia sob o nº 88937, de acordo com a certidão expedida pela Secretaria de Fazenda da P.M.S.P. Aldeia, em 09/03/17. **CUSTAS:** R\$146,61. **Selo nº EBZW 04947 DEF.** Eu, , auxiliar, digitei. O Registrador:

Protocolo nº 11391.1.E nº 34 em 25/10/2017

R.2-25817. (COMPRA E VENDA). Data: 24 de novembro de 2017. De acordo com o instrumento particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia da Caixa, protocolado sob o nº 71.131, L. 1-E, fl. 034, em 25/10/17, com caráter de escritura pública, na forma do parágrafo 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, assinado pelas partes na cidade do Rio de Janeiro, RJ, em 29 de setembro de 2017, FONSECA E GOMES CONSTRUÇÕES E REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS EIRELI - ME, firma com sede na Rua Juscelino Kubitschek, nº 330, aptº 103, Braga, Cabo Frio, RJ, inscrita no CNPJ sob

- 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
EEZP 04309 OQT
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/YJRAU-4JHJF-FM37Z-CG4SN>

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

CNM: 090233.2.0025817-22

REGISTRO GERAL

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

o nº 21.520.037/0001-10, representada pela sócia Carolina Lattario Fonseca, brasileira, solteira, advogada, portadora da carteira nacional de habilitação nº 04422403491, expedida pelo DETRAN-RJ, em 01/03/13, inscrita no CPF sob o nº 118.185.677-92, residente e domiciliada na Rodovia Amaral Peixoto, nº 283, Km 107, Estação, neste município, conforme primeira alteração contratual datada de 06/10/15, registrada na JUCERJA sob o nº 00002840259, em 24/11/15, vendeu a **MARCIANA NUNES FERNANDES**, brasileira, solteira, empregada doméstica, portadora da carteira de identidade nº 235344967, expedida pelo DETRAN-RJ, em 05/09/05, inscrita no CPF sob o nº 124.048.127-69, residente e domiciliada na Rua Afonso Farias, nº 169, fundos, Baixo Grande, neste município, o imóvel acima matriculado pelo valor de R\$145.000,00, sendo R\$31.416,56, com recursos próprios; R\$1.536,00, através de desconto concedido pelo FGTS/União (complemento); R\$2.047,44, através de recursos da conta vinculada do FGTS; e R\$110.000,00, 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 88937; e 2) foram apresentados e ficam arquivados nesta serventia: **a)** comprovante de pagamento do imposto de transmissão inter-vivos, pago através do DAM controle nº 20529021, em 19/10/17, no valor de R\$1.254,88, com autenticação mecânica nº 62.824.099, à agência do Banco Bradesco desta cidade, e respectivo documento oficial de quitação do ITBI, expedido pela Secretaria de Fazenda da P.M.S.P. Aldeia, em 16/11/17; **b)** certidões de que trata o Decreto 93.240, de 09/09/86, em nome da vendedora; e **c)** certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e a dívida ativa da União, abrangendo inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24/07/91, expedida pelo Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 19/09/17. **CUSTAS:** R\$1.667,50 (valor atribuído pela Prefeitura Municipal – documento oficial de quitação do ITBI). **Selo nº ECGM 80288 TUV.** Eu, *[assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

R.3-25817. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Data: 24 de novembro de 2017. De acordo com o instrumento referido no R.2-25817, a proprietária **MARCIANA NUNES FERNANDES**, qualificada no citado registro, alienou fiduciariamente o imóvel acima matriculado à fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759/69, 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 Carolina Pereira Menezes, brasileira, casada, economiária, portadora da carteira de identidade nº 12318935-9, expedida pelo DETRAN-RJ, em 26/03/15, inscrita no CPF sob o nº 099.322.967-08, residente e domiciliada na Av. Ataulfo de Paiva, nº 255, Leblon, Rio de Janeiro, RJ, conforme procuração lavrada no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília, DF, L. 3203-P, fl. 123, em 24/05/16, e subestabelecimento lavrado no Cartório do 26º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, RJ, L. 003, fl. 005, em 05/09/16, pelo valor de **R\$110.000,00**. Valor da Garantia Fiduciária: R\$137.500,00. Sistema de Amortização: SAC; Prazo em meses: amortização - 360; Taxa de juros (%) ao ano: nominal - 7,0000, efetiva - 7,2290; Encargo inicial: Prestação (a+j) - R\$947,22, Seguros - R\$21,04, Total - R\$968,26. Vencimento do 1º encargo mensal: 01/11/2017; Reajuste dos encargos: de acordo com o item 04 do referido contrato. 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 da devedora fiduciante as certidões do Cartório do Distribuidor desta Comarca de São Pedro da Aldeia, RJ. (custas aplicadas no R.2-25817). **Selo nº ECGM 80290 GHI.** Eu, *[assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

- Continua na Folha 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
EEZP 04309 OQT
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/YJRAU-4JHJF-FM37Z-CG4SN>

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

MATRÍCULA N.º 25817

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA N.º Continuação da matrícula nº 25.817

CNM: 090233.2.0025817-22

Data 28 / 03 / 2022

ficha 02

Protocolo nº 79.489, L. 1-E, fl. 139v, de 11/12/2020. Cancelado em 28/03/2022

Protocolo nº 83825, L.1-F, FL 193, em 19 / 04 / 22. Cancelado em 16 / 04 / 24

AV.4-25817. (CONCLUSÃO DAS DILIGÊNCIAS). Data: 29 de setembro de 2025. De acordo com o pedido de intimação, protocolado sob o nº 91.473, L.1-F, fl. 086v, em 24/06/2024, 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 a devedora fiduciante, foram realizadas pelo Cartório do 2º Ofício de São Pedro da Aldeia, RJ, que informou, por certidões expedidas em 28/01/2025 e 27/06/2025, ter comparecido aos endereços constantes das notificações, em três dias e horários distintos, não sendo encontrada em nenhuma das tentativas, estando a mesma 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 06/08/2025, 07/08/2025 e 08/08/2025. **CUSTAS:** R\$806,56. **Selo Eletrônico nº EEZO 96362 IJM.** Eu, *[Assinatura]*, escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador: *[Assinatura]*

AV.5-25817. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Data: 25 de novembro de 2025. De acordo com o requerimento datado de 03/11/2025, juntado ao expediente protocolado sob o nº 91.473, L.1-F, fl. 086v, em 24/06/2024, e as notificações feitas aos devedores fiduciários constantes do R.3-25817, 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 30/10/2025. **CUSTAS:** R\$1.208,24. **Selo Eletrônico nº EEZP 03524 HJ.** Eu, *[Assinatura]*, escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador: *[Assinatura]*

AV.6-25817. (BAIXA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Data: 25 de novembro de 2025. De acordo com os requerimentos datado 03/11/2025 e 07/11/2025, juntados ao expediente protocolado sob o nº 91.473, L.1-F, fl. 086v, em 24/06/2024, e em face da consolidação da propriedade acima procedida, dou baixa e cancelo a alienação fiduciária constante do R.3-25817, conforme artigo 1.488 do Código de Normas da CGJ/RJ. **CUSTAS:** R\$2.012,20. **Selo Eletrônico nº EEZP 03525 JMP.** 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
EEZP 04309 OQT

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/YJRAU-4JHJF-FM37Z-CG4SN>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

