



Valide aqui
este documento

CNM: 090662.2.0012940-75

MATRÍCULA

12940

-FICHA-

1

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA

**QUEIMADOS -RJ
REGISTRO GERAL**

CNPJ - Nº 30.718.381/0001-00

IMÓVEL : Prédio Residencial nº 1460 casa 03, da Avenida Conde de Aljesur, com 34,15m² de área total construída, composto sala, quarto, cozinha e banheiro, 85,86m² de área do terreno, 34,15m² de área de uso do solo, 51,71m² de área livre, tendo como fração ideal de 3,846/100 avós do lote 186, da Quadra A, da Avenida Conde de Aljesur, medindo em sua totalidade 54,50m de frente, 37,50m lado direito confrontando com o lote 190, da quadra A, lado esquerdo com 38,40m em dois lances, o primeiro com 9,40m em curva de concordância da Avenida Conde de Aljesur com a rua das Laranjeiras, o segundo com 29,00m confrontando rua das Laranjeiras e 60,50m de fundos em dois lances, o primeiro com 9,50m confrontando com o lote 192 e o segundo com 51,00m confrontando com o lote 185, com a área de 2.232,30m², situado no Loteamento Vila São Francisco, Bairro do Carmo, em Queimados.- **PROPRIETÁRIO:** **VILAS LARANJEIRAS SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.780.419/0001-74, com sede na Avenida Conde de Aljesur, nº 186, Qd A, Vila São Francisco, Queimados-RJ.- **TÍTULO ANTERIOR:** R.1-12273 a 12276 do Livro 2 em 27/06/2018; referente a Inventário e Partilha; R.2-12273 a 12276 do Livro 2 em 28/09/2018/2018, referente a Compra e Venda; R.3-12276 Livro 2 em 14/10/2020 referente a Demolição; AV.1-12936 do Livro 2 em 22/10/2020 referente ao Remembramento dos lotes registrados nas matrículas 12273 a 12276; Averbações de Construção sob o nº AV.2 a AV.27-12936 do Livro 2 em 29/10/2020, com a apresentação da certidão de habite-se nº 037/2020 e Alvará de Licença nº 028/2020 Ref. 008/2019, processo nº 5698/2018/10 expedido pela PMQ em 28/09/2020 e 24/04/2019 e R.28-12936 do Livro 2 em 29/10/2020 referente a Instituição de Condomínio deste Cartório.- Queimados, 29 de outubro de 2020. Eu Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta, digitei. E eu Mauro Cesar de Carvalho, Substituto a Interventora do Registro, subscrevo e assino.

AV.1/MATRÍCULA. 12940 PROTOCOLO: 11645 AVERBAÇÃO.

presente averbação para constar que, face o cancelamento da matrícula 12936, 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 da Justiça 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% FUNARPEN R\$ 4,22; 2% PMCMV R\$ 2,11; 5% ISS R\$ 5,38 - Total R\$ 149,03. O referido é verdade e dou fé.- Queimados, 29 de outubro de 2020. Eu Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta, digitei e Eu Mauro Cesar de Carvalho, Substituto da Interventora do Registro, subscrevo e assino.

SELO ELETRÔNICO: EDMJ 78595 UYL

Mauro Cesar de Carvalho
Substituto - Matr. 94/5591
Cartório 3º Ofício - Queimados - RJ

R.2/MATRÍCULA: 12940 PROTOCOLO: 12019. COMPRA E VENDA. Nos termos do contrato de Compra e Venda de Imóvel e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Casa Verde e Amarela, com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), com força de escritura

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q2P7W-4ETCB-TR9ZR-5JWAW>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

CNM: 090662.2.0012940-75

ública, na forma do artigo 61 § 5º, da lei nº 4.380/64, datado de 23 de julho de 2021, nº 8.4444.2567974-9, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **ALAN CARDEC BORBA LIMA**, nacionalidade brasileira, vendedor, portador da carteira de identidade do DETRAN/RJ, nº 308268168, expedida em 14/02/2017, inscrito no CPF/MF nº 197.488.217-90, solteiro, residente e domiciliado na Av Prefeito Sá Lessa 300, bloco 18 apto.505, Coelho Neto, Rio de Janeiro-RJ, por compra feita a **VILAS LARANJEIRAS SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.780.419/0001-74, com sede na Avenida Conde de Aljezur, 186, Qd A, Vila São Francisco, em Queimados-RJ, com seus atos constitutivos arquivados na JUCERJ, registrada sob NIRE nº 332.1056707-1, representada por **Onerom Paraense dos Santos**, nacionalidade brasileira, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade profissional nº 1987100496 expedida pelo CREA/RJ em 13/06/2013, inscrito no CPF/MF sob o nº 727.277.807-53, residente e domiciliado na rua Ipanema 229/803, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro-RJ, conforme procuração lavrada nas Notas do 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, no Livro SB-899, fls. 111/112, em 05/04/2021, pelo valor de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), sendo utilizado o valor de R\$ 13.575,00 através de recursos próprios; R\$ 27.420,00 através desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União e R\$ 79.005,00 através recursos 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 à consecução desse registro. O ITBI foi recolhido à PMQ pela guia nº 0032804062 em 05/08/2021 no valor de R\$ 1.225,77. Fica arquivado neste serviço a consulta procedida junto a C.G.J número 02321.21.08.26.36.878 em 26/08/2021, referente a indisponibilidade dos bens e consulta procedida pela Central Nacional de indisponibilidade de bens em 27/08/2021 com código HASH 8977.38a3.74f5.8597.13cd.3fbf.6100.d669.5b3b.5c3d. -0 referido é verdade e dou fé. Queimados, 27 de agosto de 2021. Eu, Maria Regina da Conceição Maia Ferreira, Escrevente, digitei. E eu, Mauro Cesar de Carvalho, Substituto da Interventora do Registro, subscrevo e assino.

SELO ELETRONICO:EDQL77616 CUK

Mauro Cesar de Carvalho
Substituto - Matr. 94/5591
Cartório 3º Ofício - Queimados - RJ

R.3/MATRÍCULA: 12940 PROTOCOLO: 12019. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Nos termos do instrumento particular indicado no R.2, 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 resolúvel ao fiduciário **CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF**, instituição financeira com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por **Marcelo Souza da Cruz**, nacionalidade brasileira, casado, nascido em 04/10/1973, economiário, portador da carteira de identidade DETRAN/RJ nº 099651374, expedida em 10/03/2008, inscrito no CPF/MF sob o nº 014.831.607-77, conforme procuração lavrada às folhas 005/006, do livro 3431-P em 04/06/2020, no 2º Tabelião de Notas e Protestos de Brasília-Distrito Federal, e substabelecimento lavrado às folhas 008/021, do livro P044, em 17/11/2020, no 26º Ofício de Notas da Barra da Tijuca da Cidade do Rio de Janeiro-RJ, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido ao devedor **ALAN CARDEC BORBA LIMA**, já qualificado no R.2, pelo valor de R\$ 79.005,00. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e/ou ITBI): R\$ 0,00; Valor total da dívida (Financiamento) R\$ 79.005,00; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 126.000,00. Prazo

Continua na próxima ficha...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q2P7W-4ETCB-TR9ZR-5JWAW>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

CNM: 090662.2.0012940-75

MATRÍCULA

12940

-FICHA-

2

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA

QUEIMADOS -RJ

REGISTRO GERAL

CNPJ - Nº 30.718.381/0001-00

Total: 360 meses; Taxa de juros %(a.a) Sem desconto Nominal 8,1600 - Efetiva 8.4722 - Com desconto Nominal 5.2500 Efetiva 5.3782 - Com Redutor de 0,5% Nominal Não se aplica. Efetiva Não se aplica - Taxa Contratada 5.2500 Efetiva 5.3781 - Encargos Mensal Inicial: Taxa Contratada: Prestação (a+j): R\$ 436,26 - Prêmios de Seguros: R\$ 13,64 - Tarifa de Administração de Contrato Mensal-TA: R\$ 0,00 - Total R\$ 449,90 - Vencimento do Primeiro Encargo Mensal 23/08/2021 - Reajuste dos encargos: De acordo com o item 4. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor fiduciante 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\$ 126.000,00.- O referido é verdade e dou fé. Queimados, 27 de agosto de 2021. Eu, *[assinatura]*, Maria Regina da Conceição Maia Ferreira, Escrevente, digitei. E eu, *[assinatura]*, Mauro Cesar de Carvalho, Substituto Legal da Interventora do Registro, subscrevo e assino.

SELO ELETRÔNICO: EDQL77617 XTG

Mauro Cesar de Carvalho
Substituto - Matr 94/5591
Cartório 3º Ofício - Queimados - RJ

AV.4/ MATRÍCULA: 12940 - PROTOCOLO: 14461 - PURGA DE MORA. Nos termos do requerimento datado de 28/11/2023 apresentado pela Caixa Econômica Federal - CEF, com ofício de nº 433262/2023, do Registro Imobiliário referente ao instrumento particular de compra e venda, mútuo com obrigações e Alienação Fiduciária nº 844442567974-9 firmado em 23 de julho de 2017, garantida por alienação fiduciária o imóvel situado na Rua Conde Aljesur, nº 1460, Lt 186, Qd A, Cs 03, 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 28/11/2023, correspondente ao valor de R\$ 2.569,35, ficando o mutuário ALAN CARDEC BORBA LIMA ciente 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 30/11/2023, realizada a diligência em 19/12/2023, sendo positiva, com protocolo de nº 16991 e ao Registro de Títulos e Documentos do 6º Ofício da Capital do Rio de Janeiro a solicitação de intimação em 30/11/2023, realizada a diligência em 11/12/2023, sendo ausente e sem lograr êxito na intimação, tendo transcorrido in albis, o prazo para purgação de mora. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 10 de janeiro de 2024. Suellen dos Santos Lira, Escrevente, Matr. 94/23251 da CGJ/RJ, e José Sergio Antunes da Silva, Oficial do Registro, Matr. 90/09 da CGJ/RJ.

SELO ELETRÔNICO: EEOH 55624 IKH

AV.5/MATRÍCULA: 12940 AVERBAÇÃO EX OFFICIO. Nos termos do art. 213, I, "a" da Lei 6015/73, alterada pela lei 10.931/04, procede-se a presente averbação para constar certo no AV.4 da matrícula 12940, onde se lê firmado em 23 de julho de 2017, lê-se firmado em 23 de julho de 2021 e não como constou anteriormente. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 03 de abril de 2024. Suellen dos

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q2P7W-4ETCB-TR9ZR-5JWAW>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

CNM: 090662.2.0012940-75

Santos Lira, Escrevente, Matrícula 94/23251 da CGJ/RJ e José Sergio Antunes da Silva, Oficial do Registro, Matrícula 90/09 da CGJ/RJ.

AV.6/MATRÍCULA: 12940 - PROTOCOLO: 14724 CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Nos termos do ofício de nº 433262/2023, emitido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, assinado por sua representante legal, Daniele Fydryszewski Vilasfam, brasileira, casada, economiária, portadora da carteira de identidade de nº 1074708031 SJS/RS, inscrita no CPF/MF sob o nº 986.180.590-72, instruído pelo contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia, nº 844442567974-9 firmado em 23 de julho de 2021, registrado no R.3 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\$ 130.424,55 (cento e trinta mil e quatrocentos e vinte e quatro reais e cinquenta e cinco centavos), apresentando para tanto o recolhimento do ITBI à PMQ através da guia nº 45335272, no valor de R\$ 2.621,37, tendo como valor declarado e base de cálculo R\$ 130.424,55 (cento e trinta mil e quatrocentos e vinte e quatro reais e cinquenta e cinco centavos), com inscrição na PMQ sob o nº 0103649. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 03 de abril de 2024. Suellen dos Santos Lira, Escrevente, Matrícula 94/23251 da CGJ/RJ e José Sergio Antunes da Silva, Oficial do Registro, Matrícula 90/09 da CGJ/RJ.
SELO ELETRÔNICO: EEQL 80170 NRF

AV.7/MATRÍCULA: 12940 - PROTOCOLO: 14724 CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Procede-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.4 e AV.6 da presente matrícula, PARA CONSTAR O CANCELAMENTO E A BAIXA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, constante do R.3, 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, 03 de abril de 2024. Suellen dos Santos Lira, Escrevente, Matrícula 94/23251 da CGJ/RJ e José Sergio Antunes da Silva, Oficial do Registro, Matrícula 90/09 da CGJ/RJ.
SELO ELETRÔNICO: EEQL 80171 DRO

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q2P7W-4ETCB-TR9ZR-5JWAW>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q2P7W-4ETCB-TR9ZR-5JWAW>

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, 03 de Abril de 2024

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de
Justiça

Selo de Fiscalização
Eletrônico

EEQL 80172 LBA



Consulte a validade do selo
em:

<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

ASSINADO ELETRÔNICAMENTE POR JOSÉ SERGIO ANTUNES DA SILVA,
MATRÍCULA 90/09 - OFICIAL DO REGISTRO.