



Valide aqui
este documento

Registro Geral

CNM: 089763.2.0005892-86



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CARTÓRIO DE GUAPIMIRIM
OFÍCIO ÚNICO

MATRÍCULA

5892

FICHA

1

IMÓVEL: FRAÇÃO A: Casa 1- área construída de 89,60m², dividida internamente em uma suíte, um quarto, sala, cozinha, banheiro, circulação, varanda, área de serviço, teto de laje, coberto de telhas do tipo colonial, com instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, com a área construída de 89,60m², com logradouro na Rua Hamilton Rego Melo, emplacada sob o nº 180, casa 01, Fazenda Paiol, Guapimirim/RJ, inscrita na Prefeitura Municipal de Guapimirim sob o nº 710394; integrante do "Condomínio David", e a correspondente fração ideal de 0,39619, do Lote nº 10, da quadra "X", da 1ª planta das terras da "FAZENDA PAIOL", zona urbana de Guapimirim, que possui em seu todo a área de 442,00m² e as seguintes medidas e confrontações: medindo 13,00m de frente para a confluência da rua "D" e Rua "E"; 13,00m de largura na linha dos fundos, na divisa com o lote 05; 34,00m de extensão pelo lado direito, confrontando com o lote 09; 34,00m de extensão pelo lado esquerdo, limitando-se com o lote 11; tendo como área de utilização exclusiva de 173,25m², área livre exclusiva de 83,65m²; área de uso comum de 1,87m²; medindo e confrontando: medindo 9,94m de frente para a Rua Hamilton Rego Melo; 9,73m de largura na linha dos fundos com divisa com a fração "B"; 17,00m de extensão pelo lado direito com o lote nº 09; 18,99m de extensão do lado esquerdo com a fração "B", cadastrado na Prefeitura desta cidade sob o nº 710394. PROPRIETÁRIO(S): **DAVID PFISTER VIDAL**, brasileiro, solteiro, construtor, filho de Antonio Lopes Vidal e de Alzira Pfister Vidal, portador da Carteira de Identidade nº 826.588, expedida pelo IPF, em 12/01/1967, inscrito no CPF sob o nº 247.998.077-49, residente e domiciliado na rua Paulo Bragança, nº 46, Centro, nesta Cidade de Guapimirim/RJ. REGISTRO ANTERIOR: R-3, AV-4 e R-5, da matrícula 3296, deste Cartório. o referido é verdade e dou fé. Guapimirim, 28 de Novembro de 2013. O Oficial *[Assinatura]*

AV-1-5892: PROT: 8699:CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E REGIME INTERNO: Certifico que a Convenção de Condomínio e Regimento Interno do "**Condomínio David**" encontra-se registrado sob o nº 91 às ficha. 1 - Registro Auxiliar em 28/11/2013. Os documentos apresentados ficam neste registro Imobiliário arquivado com parte integrante desta averbação. EMOLUMENTOS: R\$ 79,11; Lei 3217/99: R\$ 2,95; FUNDPERJ/FUNPERJ: R\$ 7,92; FURNAPEN: R\$ 3,16; MÚTUA: R\$ 10,65; ACOTERJ: R\$ 0,21. O referido é verdade e dou fé. Guapimirim, 28 de Novembro de 2013. O Oficial *[Assinatura]*

R-2-5892-PROT.8853-COMPRA E VENDA - Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/57AJL-UBD5M-FX33Z-HJ3PA>

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



ri digital



Valide aqui
este documento

Registro Geral

MATRÍCULA
5892

FICHA
lv



CNM: 089763.2.0005892-86

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CARTÓRIO DE GUAPIMIRIM
OFÍCIO ÚNICO

Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE no Âmbito do Sistema de Financiamento de Habitação - SFH, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61, da Lei nº 4.380/1964, celebrado em 24 de Dezembro de 2013. ADQUIRENTES - **PAULO ROBERTO GOMES DOS SANTOS**, brasileiro, nascido em 12/03/1980, militar, portador da Carteira de Identidade CNH nº 053888300036, expedida pelo DETRAN/RJ, em 09/01/2013, inscrito no CPF sob o nº 974.333.145-04, e sua esposa **LUCIANA DA SILVA GAMA DOS SANTOS**, brasileira, nascida em 31/08/1988, servidora pública municipal, portadora da Carteira de Identidade nº 820454-3, expedida pelo Ministério da Marinha/RJ, em 12/01/2011, inscrita no CPF sob o nº 131.659.777-63, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Professor Islan Leitão Pimentel, nº 575, Saco, Magé/RJ. TRANSMITENTE - **DAVID PFISTER VIDAL**, brasileiro, nascido em 22/05/1941, solteiro, construtor, portador da Carteira de Identidade nº 826.588, expedida pelo IFP/RJ, em 12/01/1967, inscrito no CPF sob o nº 247.998.077-49, residente e domiciliado na Rua Paulo Bragança, nº 46, Centro, Guapimirim/RJ. PREÇO - R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais). ITBI - Guia de Controle nº 00702/2013, no valor de R\$ 5.004,81, extraído do processo nº 10313/2013, pago sobre avaliação fiscal R\$ 250.000,00, à Prefeitura desta Cidade. EMOLUMENTOS: R\$ 1.283,17; LEI 3217/99: R\$ 256,63; FUNDPERJ/FUNPERJ: R\$ 128,31; FUNARPEN: R\$ 51,32; LEI 6370/12: R\$ 25,30; MUTUA: R\$ 11,27; ACOTERJ: R\$ 0,22. O referido é verdade e dou fé. GUAPIMIRIM, 28 de Janeiro de 2014. O Oficial. *[Assinatura]*

R-3-5892-PROT.8853-ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE no Âmbito do Sistema de Habitação - SFH, com caráter de escritura pública, registrada sob o nº R-2 da presente matrícula, Contrato nº 1.4444.0489710-2. CREDORA - **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto - Lei nº 759, de 12/08/1969, alterado pelo Decreto - Lei nº 1259 de 19/02/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por Claudio Antonio Carneiro Moreira Braga, brasileiro, casado, nascido em 09/02/1973, economiário, portador da Carteira de Identidade nº 97185557, expedida pelo IFP/RJ, em 31/07/1991, inscrito no CPF sob o nº

Continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/57AJL-UBD5M-FX33Z-HJ3PA>

(R) 1 ato
R0736219 DM

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

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

onr



Valide aqui
este documento

Registro Geral



CNM: 089763.2.0005892-86

MATRÍCULA

5892

FICHA

2

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CARTÓRIO DE GUAPIMIRIM
OFÍCIO ÚNICO

032.527.177-19, conforme procuração lavrada às folhas 178-179, do Livro 3038, em 26/09/2013, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, e substabelecimento lavrado às fls. 80-80, do livro 142, em 16/10/2013, no 8º Ofício de Notas de Niterói/RJ. DEVEDORES - PAULO ROBERTO GOMES DOS SANTOS e sua esposa LUCIANA DA SILVA GAMA DOS SANTOS, já acima qualificados. VALOR DA OPERAÇÃO - R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais), sendo R\$ 25.000,00 (Vinte e cinco mil reais), referente aos recursos próprios, e R\$ 225.000,00 (Duzentos e vinte cinco mil reais), referente ao financiamento concedido pela CAIXA; VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais); ORIGEM DOS RECURSOS: SBPE; NORMA REGULAMENTADORA: HH.200.030-11/11/2013-GEMPF; VALOR DA DÍVIDA/FINANCIAMENTO: R\$ 225.000,00 (Duzentos e vinte cinco mil reais); VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais); SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC; PRAZOS EM MESES: 420; de carência: 0; de amortização: 420; TAXA DE JUROS(%): Anual (Nominal) 8,5101; Anual (Efetiva) 8,8500; ENGARGO INICIAL: Prestações (a+j): R\$ 2.131,35; Prêmios de Seguros: R\$ 56,62; Taxa de Administração: R\$ 25,00; Total: R\$ 2.212,97; VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 24/01/2014; REAJUSTE DOS ENCARGOS: A cada período de doze meses, na data de aniversário do Contrato, o valor das parcelas de amortização da prestação é recalculado com base no valor do saldo devedor atualizado, na forma da Cláusula Sétima, mantidos a taxa de juros, sistema de amortização contratados e prazo remanescente. A partir do terceiro ano de vigência do contrato, os valores da prestação de amortização e juros poderão ser recalculados trimestralmente, no dia correspondente ao da sua assinatura, caso venha a ocorrer o desequilíbrio econômico-financeiro do mesmo. GARANTIA DA DÍVIDA: O imóvel objeto da presente matrícula. Fica fazendo parte do presente registro, as demais cláusulas e condições constantes do Título. EMOLUMENTOS: R\$ 1.258,76; LEI 3217/99: R\$ 251,75; FUNDPERJ/FUNPERJ: R\$ 125,87; FUNARPEN: R\$ 50,35; LEI 6370/12: R\$ 24,98; MUTUA: R\$ 11,27; ACOTERJ: R\$ 0,22; DISTRIBUIÇÃO: R\$ 22,90. O referido é verdade e dou fé. GUAPIMIRIM, 28 de Janeiro de 2014. O Oficial *[Assinatura]*

AV-4-5892-PROT.8853-CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (CCI) - Procedese esta averbação nos termos do artigo 18º, §5º da Lei 10.931, de 02 de Agosto de 2004, para constar que a Credora - **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já acima qualificada, formalizou a emissão da Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.0489710-2, Série 1213, datada de 24 de Dezembro de 2013, representativa dos direitos creditórios decorrentes da Propriedade Fiduciária, objeto do R-3,

Continua no verso ...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/57AJL-UBD5M-FX33Z-HJ3PA>

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



Todos os Registros
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Registro Geral

MATRÍCULA
5892

FICHA
2v



CNM: 089763.2.0005892-86

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CARTÓRIO DE GUAPIMIRIM
OFÍCIO ÚNICO

sendo Devedores Fiduciantes - PAULO ROBERTO GOMES DO SANTOS e sua esposa LUCIANA DA SILVA GAMA DOS SANTOS, já acima qualificados, e Custodiante - Caixa Economica Federal, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no setor Bancário Sul, qd. 04, lts. 3/4, Asa Sul, Brasília/DF; regendo-se a cédula pelas demais condições constantes do Contrato Particular. EMOLUMENTOS: Isento, conforme artigo 18º, §6º da Lei 10.931, de 02 de Agosto de 2004. O referido é verdade e dou fé. GUAPIMIRIM, 28 de Janeiro de 2014. O Oficial.

AV-5 -5892 - AVERBAÇÃO: PROTOCOLO Nº 18147 (23/10/2023) - Procede-se a presente, com base no artigo 26 da Lei 9.514/97 e nos termos do instrumento particular de intimação pela Caixa Economica Federal, através da CESAV/BU, Ofício nº 416521/2023, datado de 27/09/2023, acompanhado de documentos comprobatórios, para constar que a referida **INTIMAÇÃO**, em face de **PAULO ROBERTO GOMES DOS SANTOS**, CPF nº 974.333.145-04, **LUCIANA DA SILVA GAMA**, CPF nº 131.659.777-63, relativa ao contrato nº 144440489710-2, firmado em 24/12/2013, citado nos R-2, foi expedida por esta serventia, com o seguinte resultado: Rejeitado. O referido é verdade e dou fé. Eu, *B*, Escrevente, mat. 94/13920, lavrei o presente ato. Guapimirim, 16 de janeiro de 2024. **EEQJ 75865 AND** *B*

AV-6-5892 - AVERBAÇÃO: PROTOCOLO Nº 20874- (01/09/2025) - Procede-se a presente, com base no artigo 26 da Lei 9.514/97 e nos termos do instrumento particular de intimação pela Caixa Economica Federal, através da CESAV/BU, Ofício nº 622722/2025, datado de 27/08/2025, acompanhado de documentos comprobatórios, para constar que a referida **INTIMAÇÃO**, em face de **PAULO ROBERTO GOMES DOS SANTOS**, CPF nº 974.333.145-04 e **LUCIANA DA SILVA GAMA**, CPF nº 131.659.777-63 relativa ao contrato nº 1.4444.0489710-2, firmado em 24/12/2013, citado nos R-2 e R-3, foi expedida por esta serventia, com o seguinte resultado: Negativa: diligência realizada nos dias: dia 02/09/2025 às 14:40h, dia 05/09/2025, às 15:25h e no dia 10/09/2025, às 13/15h no endereço: Rua Hamilton Rego Melo nº 180, casa 01, Paiol - Guapimirim/RJ, não localizando o notificado no endereço citado, não obtendo o exito em notifica-lo. Notificação realizada pelo Cartório do 3º Ofício de Magé-RJ, co resultado: Negativo: indicando que procedeu as diligências nos dias: 11/09/2025, às 16:20h, dia 18/09/2025, às 15h no endereço: Rua Professor Islan Leitão Pimentel, nº 575, Magé/RJ, e no dia 19/09/2025, às 14:30h a destinatária Luciana Da Silva Gama compareceu no 3º Ofício de Magé tomou ciência do conteúdo e recusou-se assinar a referida notificação, em Relação a Paulo Roberto Gomes dos Santos não foi realizada a notificação, indicando que o mesmo não reside no local informado. Em referência ao endereço Avenida Minas Gerais, nº 37, São Braz Prado, Bahia a notificação foi realizada por AR que foi devolvido com resultado de desconhecido. O referido é verdade e dou fé. Eu, *B*, Escrevente, mat. 94/13920, lavrei o presente ato. Guapimirim, 30 de abril de 2026. **EFAA 39814 EDD** *B*

Continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/57AJL-UBD5M-FX33Z-HJ3PA>

(R) ato
RUT36221 OLK

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

CNM: 089763.2.0005892-86

Registro Geral

MATRÍCULA	FICHA
5892	3



**OFÍCIO ÚNICO
DO MUNICÍPIO DE
GUAPIMIRIM**

Cont-inuação da Matrícula nº 5892

AV-7-5892 -AVERBAÇÃO: BAIXA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Protocolo nº 22462-(06/08/2026) - Procede-se a presente, nos termos do requerido pela Credora para constar: a) que a Propriedade Fiduciária objeto do R-03 encontra-se devidamente quitada, autorizando a baixa e o cancelamento da mesma, ficando o imóvel livre do gravame; b) o cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos direitos creditórios, objeto da AV-04. O referido é verdade e dou fé. Eu, *Luana da Silva Mendes*, Escrevente Substituta, mat. 94/8677, lavrei o presente ato. Guapimirim, 06 de Agosto de 2026. O Oficial. **EFDP 30363 RKL** *Luana da Silva Mendes*

AV-8-5892: AVERBAÇÃO DE CONSOLIDAÇÃO - PROTOCOLO Nº 22464 - (06/08/2026) - Procede-se a presente, nos termos do requerimento de Consolidação de Propriedade Fiduciária de 29/07/2026, para constar que, vencida e não paga a dívida a que se refere o R-3, garantida por alienação fiduciária, conforme se verifica da Certidão lavrada por este Ofício, a propriedade do imóvel objeto da matrícula consolidou-se em nome da Credora Fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, qualificada acima, nos termos do artigo 26, § 7º da Lei 9.514/97, limitada a consolidação pela restrição de levar a fiduciária à leilão, o referido imóvel, no prazo de trinta dias, nos termos do artigo 27, da mesma Lei, tendo pago o ITBI nº 4852, no valor de R\$ 5.662,57, em 27/07/2026. Foram realizadas consultas de indisponibilidades nº 02358.26.08.06.00.442, 02358.26.08.06.44.445 Provimentos nº 72/09 CGJ/RJ e Hash: k12zo5unbx, ehtbgfovrvn Provimento 39/2014 do CNJ. Inscrição Municipal nº 710394. O referido é verdade e dou fé. Eu, *Luana da Silva Mendes*, Escrevente, matrícula 94-8677 lavrei o presente ato. Guapimirim, 06 de Agosto de 2026. **EFDP 30364 QQP** *Luana da Silva Mendes*

CERTIDÃO

CERTIFICO, que esta cópia é reprodução fiel dos atos da matrícula nº **5892**, nos termos do artigo 19, §1º da Lei nº 6.015/73, dela constando a **situação jurídica e todos os eventuais ônus** que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de **indisponibilidades** e/ou registros de citação de **ações reais ou pessoais reipersecutórias**, sobre os atuais proprietários ou detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. O referido é verdade e dou fé. Eu, **LUANA DA SILVA MENDES** - Escrevente Substituta, Escrevente, Mat.94/8677, conferi e digitei. **Protocolo Nº 22464**
Guapimirim, 06 de Agosto de 2026

LUANA DA SILVA MENDES - Escrevente Substituta

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EFDP 30365 VTU



Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.js.br/sitepublico>

Emol.:	124,08
Ressag:	2,48
FETJ:	24,81
Fundperj:	10,54
Funperj:	10,54
Funarpen:	7,44
Mútua:	0,00
Acoterj:	0,00
ISS:	6,66
Selo:	3,27
Total:	193,54

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/57AJL-UBD5M-FX33Z-HJ3PA>