



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. 01/05

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) 04 (quatro) cópia(s) digitalizada(s), anexada(s) à presente como parte integrante, corresponde(m) à ficha da Matrícula nº 23941 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 26 (vinte e seis) de novembro 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



*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 03876 ZAC

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/ZGEDB-4RW2U-DHNNWN-UZ4Y7>



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. 02/05

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

MATRÍCULA N.º 23941

REGISTRO GERAL

CNM: 090233.2.0023941-24

(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei nº 13.043/2015)

MATRÍCULA N.º 23.941

Data 16 / 07 / 2014

IMÓVEL: fração ideal de 0,000698812019567, correspondente a unidade autônoma nº 05 (cinco), a ser construída no lote nº 181 (cento e oitenta e um) do "Condomínio Cisne Branco", situado à Estrada de Campos Novos, zona urbana deste município de São Pedro da Aldeia, RJ, tendo, o referido lote, as seguintes dimensões e confrontações: medindo 24,00m (vinte e quatro metros) de frente que faz para a Rua 21 (vinte e um); nos fundos com 24,00m (vinte e quatro metros) para a Rua 20 (vinte); pelo lado direito com 60,00m (sessenta metros), confrontando com o lote nº 182; e pelo lado esquerdo com 60,00m (sessenta metros), confrontando com o lote nº 180. **PROPRIETÁRIA:** M.V.T. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, sediada à Rua Comandante Ituriel, nº 1612, nesta cidade, inscrita no CGC sob o nº 30.724.413/0001-80. **REGISTROS ANTERIORES:** L. 02 do Registro Geral sob os nºs 2-9127; 2-9128; 4 e 5-6943; 1-9670; 1-16131 e 1-16238. **OBS:** a convenção do "Condomínio Cisne Branco", está registrada no L. 03-Registro Auxiliar, sob o nº 342, do qual, o imóvel acima matriculado fica fazendo parte integrante. Eu, *[assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador *[assinatura]*

R.1-23941. (COMPRA E VENDA). Data: 16 de julho de 2014. De acordo com a escritura de compra e venda protocolada sob o nº 61.725, L. 1-D, fl. 097, em 02/06/14, lavrada no Cartório do 18º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, RJ, no L. 7328-ES, fl. 043, ato 023, em 26/05/2014, M.V.T. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, firma com sede à Rua Comandante Ituriel, nº 1616, Bairro Boa Vista, neste município, inscrita no CNPJ sob o nº 30.724.413/0001-80, no ato, representada por sua sócia administradora Michelle Ribeiro Zacharias, brasileira, casada, engenheira, portadora da carteira de identidade nº 04.346.978-2, expedida pelo DETRAN/RJ, em 18/10/05, inscrita no CPF sob o nº 003.145.717-79, residente e domiciliada à Rua General Artigas, nº 325, cobertura 03, Leblon, Rio de Janeiro, RJ, vendeu a **CHARLES ANTONIO DA SILVA SOUZA**, brasileiro, militar, casado com Janile Dantas de Medeiros Souza em 31/08/2006, sob o regime da comunhão parcial de bens, portador da carteira de identidade nº 647584-1, expedida pela Marinha do Brasil, em 26/08/09, inscrito no CPF sob o nº 625.948.343-00, residente e domiciliado à Rua Comandante Ituriel, 1612, lote 154, unidade 08, Bairro Fluminense, neste município, o imóvel acima matriculado pelo valor de R\$3.600,00, o qual está cadastrado na P.M.S.P. Aldeia sob o nº 68602. **Condições:** condomínio. **OBS:** a outorgante declarou no ato da escritura sob as penas da lei, que explora exclusivamente a atividade de compra e venda de imóveis, e o bem objeto não integra seu ativo permanente, razão pela qual deixou de apresentar a Certidão Negativa de Débito - CND do INSS. **CUSTAS:** R\$432,83 (valor de apuração fiscal atribuído pela Prefeitura Municipal - DAM-ITBI). **Selo nº EAGH 38292 NRT.** Eu, *[assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

AV.2-23941. (CONSTRUÇÃO). Data: 21 de agosto de 2014. A requerimento de Charles Antonio da Silva Souza, qualificado no referido expediente, protocolado sob o nº 62.134, L. 1-D, fl. 103, em 18/07/14, averbo a construção da unidade autônoma nº 05, edificada sobre a fração ideal do lote nº 181, acima matriculada, com a área construída de 81,90m². Apresentou certidão de habite-se protocolo nº 271/2014, expedida pela Secretaria Municipal de Saúde desta cidade, em 27/06/14; certidão de aceite de obras expedida pela Secretaria de Urbanismo e Habitação, em 26/06/14; e certidão de lançamento

- 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 03876 ZAC

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/ZGEDB-4RW2U-DHNNWN-UZ4Y7>

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

onr



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. 03/05

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL

CNM: 090233.2.0023941-24

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

expedida pela Secretaria de Fazenda, em 27/06/14; deixando de apresentar a certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros da Previdência Social, conforme provimento nº 41/13, de 10/06/13, CGJ/RJ, publicado no DJERJ de 21/06/13, fl. 33. **CUSTAS:** R\$278,45. **Selo nº EALH 14630 KMP.** Eu *[assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

Protocolo nº 64324 L. 1 D Fl. 130v em 28 de 03 de 2015

R.3-23941. (COMPRA E VENDA). Data: 12 de março de 2015. De acordo com os instrumentos particulares de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia, e de rerratificação, ambos da Caixa, protocolados sob o nº 64.121, L. 1-D, fl. 130vº, em 28/01/15, com caráter de escritura pública, nos moldes do artigo 38 da Lei nº 9.514/97, assinados pelas partes na cidade do Rio de Janeiro, RJ, em 22/12/2014, e nesta cidade de São Pedro da Aldeia, RJ, em 20/02/2015, CHARLES ANTONIO DA SILVA SOUZA, militar, e sua mulher JANILE DANTAS DE MEDEIROS SOUZA, professora, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77, portadores das carteiras de identidade nºs 6475841 e 292590353, expedidas pela Marinha do Brasil e DETRAN-RJ, em 26/08/09 e 23/12/11, inscritos no CPF sob os nºs 625.948.343-00 e 010.545.714-06, respectivamente, residentes e domiciliados à Rua Comandante Ituriel, nº 1612, lote 154, unidade 08, Bairro Fluminense, neste município, venderam a **GUILHERME CORREA ALVES**, brasileiro, solteiro, vendedor, portador da carteira nacional de habilitação nº 04021537604, expedida pelo DETRAN-RJ, em 22/02/13, inscrito no CPF sob o nº 087.792.636-07; e a **LUCIA ROBERTA MONTEZE**, brasileira, solteira, vendedora, portadora da carteira de identidade nº MG-11441949, expedida pela SSP-MG, em 04/09/97, inscrita no CPF sob o nº 058.957.166-44, ambos residentes e domiciliados à Rua Comandante Ituriel, nº 1612, lote 181, unidade 05, Bairro Fluminense, neste município, o imóvel acima matriculado constituído por uma casa residencial constante da AV.2-23941 e respectivo terreno, pelo valor de R\$267.000,00, sendo R\$27.000,00, com recursos próprios; e R\$240.000,00, mediante financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal. **Condições:** a) o imóvel fica alienado fiduciariamente, na forma mencionada no registro abaixo; e b) **condomínio**. **OBS:** 1) o imóvel está cadastrado na P.M.S.P. Aldeia sob o nº 68602; e 2) foram apresentados e ficam arquivados nesta serventia: a) comprovante de pagamento do imposto de transmissão inter vivos, pago através do DAM-ITBI controle nº 12180674/2014, em 20/01/15, no valor de R\$1.743,83, com autenticação mecânica nº 097790000352, à agência da Caixa Econômica Federal-4437; b) certidões negativas de que trata o Decreto 93.240, de 09/09/86, em nome dos vendedores; e c) quitação condominial. **CUSTAS:** R\$1.476,93 (valor de apuração fiscal atribuído pela Prefeitura Municipal – DAM-ITBI). **Selo nº EASP 33698 NPS.** Eu *[assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

R.4-23941. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Data: 12 de março de 2015. De acordo com o instrumento referido no R.3-23941, os proprietários **GUILHERME CORREA ALVES** e **LUCIA ROBERTA MONTEZE**, qualificados no citado registro, alienaram fiduciariamente o imóvel acima matriculado e as benfeitorias nele edificadas à fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759/69, 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 Rosemayre Teixeira da Silva, brasileira, divorciada, economiária, portadora da

- 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
EEZP 03876 ZAC

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/ZGEDB-4RW2U-DHNWN-UZ4Y7>

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

onr



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. 04/05

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

MATRÍCULA N.º 23941

REGISTRO GERAL

CNM: 090233.2.0023941-24

(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei nº 15)

MATRÍCULA N.º Continuação da matrícula nº 23.941

Data 12 / 03 / 2015

ficha 02

carteira de identidade nº 32521, expedida pelo CRP/RJ, em 19/12/05, inscrita no CPF sob o nº 793.981.897-04, residente e domiciliada à Rua Dias da Cruz, nº 535, Méier, Rio de Janeiro, RJ, conforme procuração lavrada no Cartório do 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília, DF, no L. 2931, fl. 171, em 27/02/12, e subestabelecimento lavrado no Cartório do 22º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, RJ, no L. ST-P287, fl. 118, em 03/04/12, pelo valor de **R\$240.000,00**. Valor da Garantia Fiduciária: R\$288.000,00. Sistema de Amortização: SAC; Prazo em meses: amortização - 420; Taxa de juros (%) ao ano: nominal - 8,4175, efetiva - 8,7500; Encargo inicial: Prestação (a+j) - R\$2.254,92, Prêmios de Seguros - R\$70,79, Taxa de administração - R\$25,00, Total - R\$2.350,71. Vencimento do 1º encargo mensal: 22/01/2015; 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 60 (sessenta) 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 fiduciários as certidões do Cartório do Distribuidor desta cidade de São Pedro da Aldeia, RJ. (custas aplicadas no R.3-23941). **Selo nº EASP 33699 BEH.** Eu, *[assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

AV.5-23941. (CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO). Data: 12 de março de 2015. (Protocolo nº 64.121, L. 1-D, fl. 130vº, em 28/01/15). A Caixa Econômica Federal, qualificada no R.4-23941, emitiu nos termos da Lei nº 10.931, de 02/08/04, a cédula de crédito imobiliário nº 1.4444.0783125-0, série 1214, em 22 de dezembro de 2014, em favor da custodiante e ora credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, no valor do crédito de R\$240.000,00, com prazo de amortização de 420 meses, com valor total da parcela de R\$2.424,67, com vencimento do primeiro encargo em 22/01/2015, com taxa de juros nominal de 8,7873% a.a., efetiva de 9,1500% a.a., taxa de juros moratórios de 0,033% por dia de atraso, e taxas de juros remuneratórios de 8,7873% a.a. **Selo nº EASP 33701 ADF.** Eu, *[assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

Protocolo nº 1992 L.1-E Fl. 110 em 11/02/14 Cancelado em 20/01/21
Protocolo nº 84492 L.1-F Fl. 100 em 14/06/2022 Cancelado em 13/02/2023

AV.6-23941. (CONCLUSÃO DAS DILIGÊNCIAS). Data: 08 de outubro de 2025. De acordo com o pedido de intimação, protocolado sob o nº 88.894, L.1-F, fl. 055, em 30/08/2023, 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 28/12/2023 e 29/05/2024, ter comparecido aos endereços constantes das notificações, em três dias e horários distintos, não sendo encontrado em nenhuma das tentativas, estando os mesmos em local ignorado; também foram realizadas pelos Correios, através de correspondências na modalidade de Carta Registrada com Aviso de Recebimento e Mão Própria, sendo devolvidas sem êxito; e faço constar ainda, que foi realizada a intimação por edital, conforme editais eletrônicos publicados em 25/08/2025 e 26/08/2025 e 27/08/2025. **CUSTAS: R\$973,99. Selo Eletrônico nº EEZO 97621 YAB.** Eu, *[assinatura]*, escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

-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 03876 ZAC

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/ZGEDB-4RW2U-DHNNWN-UZ4Y7>



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. 05/05

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL

CNM: 090233.2.0023941-24

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

AV.7-23941. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Data: 24 de novembro de 2025. De acordo com o requerimento datado de 29/10/2025, juntado ao expediente protocolado sob o nº 88.894, L.1-F, fl. 055, em 30/08/2023, e as notificações feitas aos devedores fiduciários constantes do R.4-23941, 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 22/10/2025. **CUSTAS:** R\$1.233,64. **Selo Eletrônico nº EEZP 03332 RTX.** Eu, *[assinatura]*, escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

AV.8-23941. (BAIXA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E CÉDULA). Data: 24 de novembro de 2025. De acordo com os requerimentos datado 29/10/2025 e 06/11/2025, juntados ao expediente protocolado sob o nº 88.894, L.1-F, fl. 055, em 30/08/2023, e em face da consolidação da propriedade acima procedida, dou baixa e cancelo a alienação fiduciária constante do R.4-23941 e respectiva cédula de crédito imobiliário objeto da AV.5-23941, conforme artigo 1.488 do Código de Normas da CGJ/RJ. **CUSTAS:** R\$1.233,64. **Selo Eletrônico nº EEZP 03333 XBD.** 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 03876 ZAC

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/ZGEDB-4RW2U-DHNNWN-UZ4Y7>

onr

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