



Valide aqui
este documento

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

NOTAS, REGISTROS DE IMÓVEIS, PROTESTO DE TÍTULOS

CNPJ nº28.530.921/0001-85

AVENIDA JOHN KENNEDY, Nº06, LOJA 05
CENTRO – ARARUAMA-RJ – CEP 28979-087
TEL.: (22)2665-0884



REGISTRO DE IMÓVEIS – 2.º e 3.º DISTRITOS

ARARUAMA - RJ

090134.2.0006783-89

TITULAR: GHEYSA OBERLAENDER CARNEIRO

FICHA I

REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2

REAL Lº 04-2048 – FLS.246Vº

FLS.: 8.353

MATRÍCULA Nº: 6.783

DATA: 17/03/2014

IMÓVEL: UNIDADE A SER CONSTRUÍDA DENOMINADA Nº 28, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO VICENTE, na Estrada de São Vicente que vai para Araruama possuirá as seguintes especificações: Área da Construção 58,46m²; área privativa de 190,00m²; que assim se descreve e caracteriza: 9,50m pela frente com a Rua de Circulação Interna; 20,00m pelo lado esquerdo com a Unidade nº 27; 9,50m nos fundos com a área de propriedade de Luiza da Penha Azevedo Wagner e 20,00m pelo lado direito com a Unidade nº 29; Fração Ideal do Terreno 0,026315789%, da área de 8.873,582m²; zona urbana do 3º distrito deste município de Araruama/RJ; com as seguintes medidas: 49,00m na linha da frente que faz com a faixa de domínio do DER e consequentemente com a RJ-138; com 49,00m nos fundos onde confronta com Leopoldo Freire Filho, hoje Juarez Henriques Rangel; 181,60m pelo lado direito onde confronta com Comendador Imóveis Ltda; e pelo lado esquerdo com 180,687m, confronta com Adenor Duarte da Silva, hoje Luiza da Penha Azeredo Wagner. Partindo do marco 01 em direção ao marco 02 com AZ = 117°46'56", medindo 187,187m e formando um ângulo na perpendicular com o marco 02 de 90°42'31"; do marco 02 segue em direção ao marco 03 formando um ângulo perpendicular ao marco 03 de 89°17'29" e AZ 207°04'25" e medindo 49,00m do marco 03 segue em direção ao marco 04 formando um ângulo perpendicular ao marco 04 de 89°38'21" e AZ = 297°46'56" e medindo 188,10m; e do marco 04 até o marco 01, fechando o perímetro, e formando um ângulo perpendicular ao marco 01 de 90°21'39" e AZ = 28°08'35", medindo 49,00m e totalizando o perímetro de 473,28m. INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 3.12.00.000.0230.00. **PROPRIETÁRIO:** SYLVIO DA COSTA CARDOSO JUNIOR, brasileiro, divorciado, corretor de imóveis, portador da carteira de identidade nº 00014990678, expedida pelo DETRAN/RJ em 02/08/2011, inscrito no CPF sob o nº 305.571.007-04, residente na Rua Ari Parreiras, nº 131, Centro, Araruama-RJ. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 6.100 às folhas 7.233, 7.270, 8.139 a 8.142, 8.198 a 8.199 do livro 02, adquirido através de escritura de compra e venda lavrada pelo Cartório do 1º Ofício de Araruama/RJ, no livro 378, às folhas 040, ato 014 datada de 27/07/2001, devidamente registrada sob o R-11 em 09/09/2011 e posterior a **INCORPORAÇÃO DE CONDOMÍNIO** registrado sob o número de **ORDEM 60** no R-12 em 15/03/2012 na matrícula acima citada, neste Registro Imobiliário. O referido é verdade e dou fé. Araruama, 17/03/2014. Eu, *Clemilda dos Santos Alves* (CLEMILDA DOS SANTOS ALVES BERNARDES/MAT.94/287-ESCREVENTE), que digitei, conferi, subscrevo e assino.

R-1/6.783 - COMPRA E VENDA: Certifico que nos termos do CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E CONSTRUÇÃO E MÚTUO COM OBRIGAÇÕES E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, PROGRAMA CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL - FGTS - PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA, expedida pela Caixa Econômica Federal - CEF, datado de 28/01/2014 de nº 8.4444.0547711-3, com caráter de escritura pública, na forma do artigo da Lei nº 4.380 de 21/08/64, alterada pela Lei 5.049 de 29/06/1966, verifica-se que **JEAN MATTOS SILVA**, nacionalidade brasileira, solteiro, nascido em 16/03/1979, cobrador, portador da carteira de identidade nº 124567843, expedida pelo SESP/RJ em 09/06/1997 e CPF nº 094.399.107-20, residentes e domiciliados na Rua Quintino Bocaiuva, 166, Lt 07, Rio do Limão, Araruama/RJ, adquiriu o imóvel da presente matrícula, pelo valor de R\$10.000,00 por compra feita a Sylvio da Costa Cardoso Junior (já qualificado). O imposto de Transmissão foi pago no Banco do Brasil S/A, em 14/03/2014 no valor de R\$92,75, conforme guia nº SMF/09755/2014, tendo sido aceito pela municipalidade o valor declarado como base de cálculo. Foram apresentadas as certidões negativas de praxe exigidas por lei em nome do outorgante, que ficam arquivadas neste registro para*****

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2ELAQ-XC9WZ-MU8TN-2G9KN>

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, REGISTROS DE IMÓVEIS, PROTESTO DE TÍTULOS

CNPJ nº28.530.921/0001-85

AVENIDA JOHN KENNEDY, Nº06, LOJA 05
CENTRO – ARARUAMA-RJ – CEP 28979-087
TEL.: (22)2665-0884

090134.2.0006783-89

fins de direito. Certifico que pelo presente ato são devidas custas no valor total de R\$648,72; Tabela 5 Item 1 (inscrição ou transcrição) R\$580,55; Tabela 1 item 4 (arquivamento) R\$4,01; Tabela 1 item 5 (expedição e emissão de guias e comunicações) R\$18,58; (Emolumentos); R\$603,14; FETJ-20%: R\$0,00; FUNDPERJ-5%: R\$0,00; FUNPERJ-5%: R\$0,00; FUNARPEN-4%: R\$0,00; PMCMV: R\$0,00; Mútua/Acoterj: R\$0,00; Prenotação: R\$8,19; Distribuição: R\$20,85; BIB: R\$18,54. O referido é verdade e dou fé. Araruama, 17 de março de 2014. Eu, CLEMILDA DOS SANTOS ALVES BERNARDES/MAT. 94/287 - ESCRIVENTE, que digitei, conferi, subscrevo e assino. PROTOCOLO: 12.618 de 26/02/2014. Selo Eletrônico: **EABT 94202 TQC**. Consulte a validade do selo em: <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>.*****

R-2/6.783 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Certifico que nos termos do CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E CONSTRUÇÃO E MÚTUO COM OBRIGAÇÕES E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, PROGRAMA CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL - FGTS - PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA, expedida pela Caixa Econômica Federal - CEF, datado de 28/01/2014 de nº 8.4444.0547711-3, com caráter de escritura pública, na forma do artigo da Lei nº 4.380 de 21/08/64, alterada pela Lei 5.049 de 29/06/1966, e oferecido em Alienação Fiduciária por **JEAN MATTOS SILVA**, acima qualificado, em favor da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, com sede Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04; Origem dos Recursos: FGTS/UNIÃO; Norma Regulamentadora: HH.200.032 - 24/12/2013-GEMPF; Valor da Operação: R\$85.438,91; Desconto: R\$17.960,00; Valor da Dívida: R\$67.478,91; Valor da Garantia R\$93.000,00; Sistema de Amortização: SAC-FGTS; Prazo em meses de construção: 6; de amortização: 360; de renegociação: 0; Taxa Anual de Juros (%): Nominal: 4.5000; Efetiva: 4.5939; Encargo Inicial - Prestação (a+j): R\$440,48; Taxa de Administração: R\$0,00; FGHAB: R\$4,92, Total: R\$449,90; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 28/02/2014, Forma de pagamento do encargo mensal na data da contratação - Débito em conta corrente; figurando como credora/fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**. Demais cláusulas e condições são as constantes do título. Certifico que pelo presente ato são devidas custas no valor total de R\$580,55; Emolumentos: R\$580,55; FETJ-20%: R\$0,00; FUNDPERJ-5%: R\$0,00; FUNPERJ-5%: R\$0,00; FUNARPEN-4%: R\$0,00; PMCMV: R\$0,00; Mútua/Acoterj: R\$0,00; Prenotação: R\$0,00; BIB: R\$0,00. O referido é verdade e dou fé. Araruama, 17 de março de 2014. Eu, CLEMILDA DOS SANTOS ALVES BERNARDES/MAT.94/287 - ESCRIVENTE, que digitei, conferi, subscrevo e assino. PROTOCOLO: 12.618 de 26/02/2014. Selo Eletrônico: **EABT 94203 LCI**. Consulte a validade do selo em: <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>.*****

Vide Protocolo nº 14422 de 25/05/18 (Vide Art. 205 da Lei 6.015/73) Cancelado 10/12/18

Vide Protocolo nº 14480 de 18/02/18 (Vide Art. 205 da Lei 6.015/73)

Vide Protocolo nº 14497 de 24/04/2019 (Vide Art. 205 da Lei 6.015/73) - INTIMAÇÃO

Vide Protocolo nº 15552 de 29/03/2021 (Vide Art. 205 da Lei 6.015/73) - INTIMAÇÃO

Vide Protocolo nº 15727 de 14/09/2022 (Vide Art. 205 da Lei 6.015/73) - INTIMAÇÃO

Av.03 - 6.783: INTIMAÇÃO: Certifico que de acordo com requerimento datado de 12/09/2022, **foi procedida a intimação do devedor fiduciante JEAN MATTOS SILVA em 05/01/2023, 10/01/2023 e 10/01/2023**, através do Cartório do Registro de Títulos e Documentos - 2º Ofício de Araruama - RJ, registros sob os nº 24853, 24852, 24851, Livro B-23, em 03/01/2023, respectivamente, para purgação da mora das obrigações contratuais relativas ao contrato nº 8.4444.0547711-3 registrado sob o R.02 desta matrícula, e que decorrido o prazo de 15 (quinze) dias **NÃO HOUVE A PURGAÇÃO DA MORA**. O referido é verdade e dou fé. Araruama, 03 de fevereiro de 2023. Eu, Silvia Camile Becker Mattos da Silva/Substituta, Mat. 94-9153, que digitei, conferi, subscrevo e assino.-----

Vide Protocolo nº 16215 de 03/04/2024 (Vide Art. 205 da Lei 6.015/73)

Vide Protocolo nº 16280 de 02/07/2024 (Vide Art. 205 da Lei 6.015/73)

Vide Protocolo nº 16532 de 20/05/2025 (Vide Art. 205 da Lei 6.015/73)

Vide Protocolo nº 16738 de 04/11/2025 (Vide Art. 205 da Lei 6.015/73)

Av.04 - 6.783: INTIMAÇÃO POSITIVA: Certifico que de acordo com **Requerimento** datado de 19/05/2025, **foi procedida a intimação do devedor fiduciante...** (continua na Ficha II).-----

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2ELAQ-XC9WZ-MU8TN-2G9KN>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

NOTAS, REGISTROS DE IMÓVEIS, PROTESTO DE TÍTULOS

CNPJ nº28.530.921/0001-85

AVENIDA JOHN KENNEDY, Nº06, LOJA 05
CENTRO – ARARUAMA-RJ – CEP 28979-087
TEL.: (22)2665-0884

REGISTRO DE IMÓVEIS – 2 e 3 DISTRITOS ARARUAMA - RJ

090134.2.0006783-89

TITULAR: GHEYSA OBERLAENDER CARNEIRO

FICHA II

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2

REAL Lº 04 - 2048 – fls.246vº

MATRÍCULA Nº: 6.783

(continuação da Av.04 da matrícula nº6.783) ... **JEAN MATTOS SILVA em 24/06/2025**, conforme informação constante na plataforma de Registro Eletrônico - ONR, para purgação da mora das obrigações contratuais relativas ao contrato registrado sob o **R.02** desta matrícula, e que decorrido o prazo de 15 (quinze) dias **NÃO HOUVE A PURGAÇÃO DA MORA**. O referido é verdade e dou fé. Araruama, 05 de novembro de 2025. Eu, Silvia Camile Becker Mattos da Silva/Substituta, Mat. 94-9153, que digitei, conferi, subscrevo e assino. **PROTOCOLO 16.532 de 20/05/2025**. Selo Eletrônico nº **EFAJ 05880 DUJ**. Consulte a validade do selo em: <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>.

Av.05 – 6.783: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Nesta data, através do **Requerimento** datado de 29/10/2025, tendo em vista a não purgação da mora, **fica consolidada a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula em nome da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, já qualificada no R.02 desta matrícula. **Observação:** Conforme Art. 27 da Lei nº 9.514/1997 que aduz: “Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.” **SERÁ EMITIDA DOI**. Certifico que foi apresentada a guia do Imposto de Transmissão - Ano/nº2023/3586001 de lançamento: 2023, ITBI nº2152/2023, tendo sido atribuído pela municipalidade o valor de R\$101.017,50 como base de cálculo, paga no valor de R\$2.020,35. O referido é verdade e dou fé. Araruama, 05 de novembro de 2025. Eu, Silvia Camile Becker Mattos da Silva/Substituta Legal – Mat.94-9153, que digitei, conferi, subscrevo e assino. **PROTOCOLO 16.718 de 04/11/2025**. Selo Eletrônico nº **EFAJ 05881 VSI**. Consulte a validade do selo em: <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2ELAQ-XC9WZ-MU8TN-2G9KN>



Valide aqui
este documento

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

NOTAS, REGISTROS DE IMÓVEIS, PROTESTO DE TÍTULOS

CNPJ nº28.530.921/0001-85

AVENIDA JOHN KENNEDY, Nº06, LOJA 05
CENTRO – ARARUAMA-RJ – CEP 28979-087
TEL.: (22)2665-0884

Certifico que atendendo ao disposto do Art. 1.055 do Código de Normas da Corregedoria Geral do Estado do Rio de Janeiro, **constam na presente certidão da Matrícula nº 6.783 a situação jurídica do imóvel e todos os eventuais ônus e gravames incidentes sobre o mesmo, bem como registro e averbações efetivados até o momento da sua expedição e os títulos prenotados até o dia anterior. Constan os seguintes protocolos:.....**
protocolo nº14.480 de 10/12/2018 – Intimação de Alienação Fiduciária.....
protocolo nº14.797 de 24/09/2019 – Intimação de Alienação Fiduciária.....
protocolo nº15.552 de 29/03/2022 – Intimação de Alienação Fiduciária.....
protocolo nº15.727 de 14/09/2022 – Intimação de Alienação Fiduciária.....
protocolo nº16.215 de 03/04/2024 – Intimação de Alienação Fiduciária.....
protocolo nº16.280 de 02/07/2024 – Intimação de Alienação Fiduciária.....
CERTIFICA MAIS que no imóvel acima descrito consta o seguinte ÔNUS ou GRAVAME: Alienação Fiduciária - Conforme o R-2. Emols:R\$108,60; Fetj:R\$21,72; Fund:R\$5,43; Funp:R\$5,43; Funarpen:R\$6,51; Pmcmv:R\$2,17; Iss:R\$5,71; Selo de fiscalização:R\$2,87=R\$158,44. Araruama, 06 de novembro de 2025 às 16h24min. Eu, Silvia Camile Becker Mattos da Silva, Substituta Legal, Matrícula 94-9153, que digitei, conferi, subscrevo e assino digitalmente.....
Recibo: 14436/2025



Poder Judiciário - TJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFAJ 05896 JBY
Consulte a validade do selo em:
www4.tj.rj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2ELAQ-XC9WZ-MU8TN-2G9KN>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

