



Valide aqui
este documento

CNM: 090431.2.0057967-85

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA

Delegatário: Dario Paulo de Sousa Junior

Rua Arquias Cordeiro, 34, Centro, Araruama, RJ. CEP: 28979-095 - Tel./Fax: (22) 2674-5500

CNM: 090431.2.0057967-85

57.967
Nº

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE ARARUAMA ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA Nº **57.967**

DATA 11 / 01 / 2016

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: CASA N.º 103 com a área de 63,14m², com a fração ideal de 0,250 sobre o todo do terreno e das partes comuns do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DELGADO I**, localizado na **Rua Edu Lobo n.º 17**, edificado no lote n.º 19 da quadra B-1, com área de 515,25m², do loteamento Lagoarama I, situado em **Iguaba Pequena e Bananeiras**, em zona urbana do **Primeiro Distrito deste Município de Araruama**, Estado do Rio de Janeiro, com as seguintes medidas e confrontações: **15,00m de frente** que faz para a referida Rua; **15,00m nos fundos** confrontando com o lote n.º 20; **34,35m pelo lado direito** confrontando com o lote n.º 21; e **34,35m pelo lado esquerdo** confrontando com o lote n.º 17. **PROPRIETÁRIO:** **LUÍZ CARLOS CALDEIRA DELGADO JUNIOR**, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador da carteira de identidade n.º 04116168809, expedida pelo DETRAN/RJ, onde consta o n.º 210699476-DIC/RJ, inscrito no CPF sob o n.º 123.555.587-95, residente e domiciliado na Rua Gonçalves Chaves, n.º 65, Jardim Catarina, São Gonçalo - RJ.

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 115275.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 02, sob o R.06 da matrícula n.º 17.093, em 22/10/2012, onde figura como transmitente do lote onde foi implementado o condomínio: **Carlos Heitor Domingues**, conforme **escritura de compra e venda e declaratória**, lavradas no Cartório do 2º Ofício de Araruama - RJ, livro n.º 0621, às fls. 131/132 e 179/180, Atos n.ºs 058 e 076, em 14/09/2012 e 15/10/2012, respectivamente, pelo valor de R\$ 12.500,00, sem condições. Estando a averbação de **construção**, em total condições de **Habite-se em 26/05/2015**, efetivada sob o **Av.07** da referida matrícula, em 11/01/2016, certificando que a Certidão Negativa de Débitos relativos à contribuição previdenciária, referente à construção, não foi apresentada, conforme Art. 589 da CNCGJ/RJ. E o registro do **Memorial de Instituição** do Condomínio Residencial Delgado I, sob o R.08 da matrícula n.º 17.093, em 11/01/2016, o qual encontra-se arquivado nesta Serventia sob o n.º 987. Araruama, 11 de janeiro de 2016. Eu, *Ingrid Lobão Cruz* (Ingrid Lobão Cruz - Escrevente), digitei. Eu, *Vanessa de Almeida Pedro Reis* (Vanessa de Almeida Pedro Reis - Escrevente), conferi. O Oficial:

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Certifico que a Convenção do Condomínio Residencial Delgado I, devidamente prenotada neste RGI sob o n.º 172.342, em 12/11/2015, encontra-se registrada na Ficha n.º 1.171-AUX do Livro 03 de Registro Auxiliar, em 11/01/2016. Emols: R\$ 13,41 (Tab. 20.4-5-c); FETJ/RJ 20%: R\$ 2,68; FUNPERJ 5%: R\$ 0,67; FUNPERJ 5%: R\$ 0,67; FUNARPEN 4%: R\$ 0,53; Mutual/Acoterj: R\$ 12,24. Atos Gratuitos/PMCMV 2%: R\$ 0,26. Araruama, 11 de janeiro de 2016. Eu, *Ingrid Lobão Cruz* (Ingrid Lobão Cruz - Escrevente), digitei. Eu, *Vanessa de Almeida Pedro Reis* (Vanessa de Almeida Pedro Reis - Escrevente), conferi. O Oficial:

Selo de Fiscalização Eletrônico: **EBDA73244-SNO**.
Vide Protocolo nº 116154 de 11/08/2016 (Vide Art. 205 da Lei 6015/73)

VIDE VERSO

VIDE VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WLPYL-FDG5V-YGKWE-CAY5V>

MATRÍCULA Nº **57.967**

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

CNM: 090431.2.0057967-85

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA

Delegatário: Dario Paulo de Sousa Junior

Rua Arquias Cordeiro, 34, Centro, Araruama, RJ. CEP: 28979-095 - Tel./Fax: (22) 2674-5500

CNM: 090431.2.0057967-85

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE ARARUAMA ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL

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

R.02 - 57.967: COMPRA E VENDA: Nesta data, através do **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, MÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL FGTS/PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - CCFGTS/PMCMV - SFH, n.º 8.4444.1274619-1**, datado de 08/07/2016 na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4380/64, no âmbito dos programas CCFGTS e MCMV, na forma da Lei n.º 11977/09, devidamente prenotado neste RGI sob o n.º 176.154, em 11/08/2016, o imóvel objeto da presente matrícula, inscrito no cadastro imobiliário da PMA sob o n.º 115275, foi por **LUIZ CARLOS CALDEIRA DELGADO JUNIOR**, já qualificado nesta matrícula; **vendido para JENNIFER DELGADO FREIGNAN**, brasileira, solteira, secretária, portadora da carteira de identidade CNH n.º 294360094, expedida pelo DETRAN/RJ, em 03/01/2013, inscrita no CPF sob o n.º 165.934.737-82, residente e domiciliado na Rod Amaral Peixoto, 11351, Km 87, Vila Capri, Araruama - RJ; e **como outorgada credora/fiduciária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.360.305/0001-04. **VALOR:** R\$ 100.000,00. **CONDIÇÕES:** Nenhuma. **SERÁ EMITIDA A DOI.** Certifico que foi apresentada a guia de ITBI, controle n.º 2016/008278, devidamente recolhida no Banco do Brasil, em 10/08/2016, no valor de R\$ 670,06. Fonte prevalecente (Prov. n.º 02/2007 CGJ/RJ): Valor constante do Título - valor de R\$ 122.000,00. Emols: R\$ 684,24 (Tab.20.1-1-5) + R\$ 4,72 (Tab. 16-4) + R\$ 16,41 (Tab.16-5); FETJ/RJ 20%: Isento; FUNDERJ 5%: Isento; FUNPERJ 5%: Isento; FUNARPEN 4%: Isento; Mutua/Acoterj: Isento; Ato Gratuito/PMCMV 2%: Isento; ISS: Isento. Araruama, 02 de setembro de 2016. Eu, *[assinatura]* (Wagner Monteiro da Silva - Auxiliar de Cartório), digitei. Eu, *[assinatura]* (Angelo Lobão Cruz - Escrevente), conferi. O Oficial: *[assinatura]* (Selo de Fiscalização Eletrônica: EBQA45530-VPP)

R.03 - 57.967: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: Nesta data, através do **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, MÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL FGTS/PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - CCFGTS/PMCMV - SFH, n.º 8.4444.1274619-1**, datado de 08/07/2016 na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4380/64, no âmbito dos programas CCFGTS e MCMV, na forma da Lei n.º 11977/09, devidamente prenotado neste RGI sob o n.º 176.154, em 11/08/2016, o imóvel objeto da presente matrícula, inscrito no cadastro imobiliário da PMA sob o n.º 115275, foi alienado fiduciariamente em garantia à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada no R.02, figurando como devedora fiduciante **JENNIFER DELGADO FREIGNAN**, já qualificada no R.02. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 89.000,00. **CONDIÇÕES:** B - **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:** B2 - ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS/UNIÃO; B3 - SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC; B4 - VALOR DE VENDA E COMPRA E COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS: Financiamento concedido pela Caixa: R\$ 89.000,00; Desconto concedido pelo FGTSUnião (complemento): R\$ 1.952,00; Recursos próprios: R\$ 9.048,00; B6 - VALOR TOTAL DA DÍVIDA (FINANCIAMENTO + DESPESAS ACESSÓRIAS): R\$ 89.000,00; B7 - VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 122.000,00; B8 - PRAZO TOTAL (MESES): 360 - B9 - Taxa de Juros % (a.a.): B9.1 - Sem Desconto: Nominal: 8.16 - Efetiva: 8.4722,.....(continua na fl.02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WLPYL-FDG5V-YGKWE-CAY5V>

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

CNM: 090431.2.0057967-85

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA

Delegatário: Dario Paulo de Sousa Junior

Rua Arquias Cordeiro, 34, Centro, Araruama, RJ. CEP: 28979-095 - Tel./Fax: (22) 2674-5500

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE ARARUAMA ESTADO DO RIO DE JANEIRO

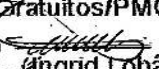
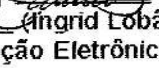
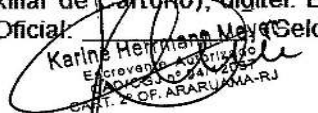
57.967-02
Nº

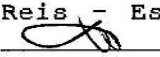
REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA Nº **57.967-02**

DATA XX / XX / XXXX

(continuação da fl.01)...B9.2 – Com Desconto: Nominal: 5.50 – Efetiva: 5.6408;
B9.3 – Redutor 0,5% FGTS: Nominal: 5.00 – Efetiva: 5.1162; B9.4 – Taxa de Juros
Contratada: Nominal: 5.5000% a.a – Efetiva: 5.6407% a.a; B10 – Encargo Mensal
Inicial: Prestação (a+j): R\$ 655,13 – Taxa de Administração: R\$ 0,00 – Seguros:
R\$ 17,81 – Total: R\$ 672,94; B10.1 – Vencimento do primeiro encargo mensal:
10/08/2016; B10.2 – Reajuste dos Encargos: de acordo com item 4 do referido
contrato; B10.3 – Forma de pagamento na data da contratação: Debito em conta;
B10.4 – Encargo devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo
FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Taxa de
Administração: R\$ 1.415,20; Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 14.584,80; B11 – Data
do Habite-se: 26/05/2015; e todas as demais cláusulas e condições constantes do
contrato supra. Fonte prevalecente (Prov. n.º 02/2007 CGJ/RJ): Valor constante do
título – valor de R\$ 89.000,00. Emols: R\$ 505,75 (Tab.20.1-1-5) + R\$ 5,47 (Tab.16-5);
FETJ/RJ 20%: Isento; FUNPERJ 5%: Isento; FUNPERJ 5%: Isento; FUNARPEN
4%: Isento; Mutua/Acoterj: Isento; Atos Gratuitos/IPMCMV 2%: Isento; ISS: Isento.
Araruama, 02 de setembro de 2016. Eu,  (Wagnei Monteiro da Silva –
Auxiliar de Cartório), digitei. Eu,  (Ingrid Lobão Cruz – Escrevente), conferi.
O Oficial:  (Selo de Fiscalização Eletrônico: EBQA45531-PWE)

Av.04 - 57.967: INTIMAÇÃO: Nesta data, para fins do disposto
no art. 26 da Lei n.º 9.514/97, através do requerimento
firmado pela credora **Caixa Econômica Federal**, datado de
15/04/2025, prenotado sob o n.º 219.641, em 15/04/2025, fica
**averbado que o Sr. Jennifer Delgado Freignan foi intimado
por Edital Eletrônico publicado nos dias 01, 02 e 03 de julho
de 2025, no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, para a
purgação da mora das obrigações contratuais relativas às
parcelas 99 à 103 do contrato registrado sob o R.03 desta
matrícula.** Certifico ainda que foram apresentadas as
Certidões do Registro de Títulos e Documentos anexo a esta
Serventia, registro n.ºs 26.048 e 26.049, Livro n.º B-24,
fls. 232/0, datadas de 22/04/2025, onde consta que em
diligências realizadas nos dias 24/04/2025 às 12:15h e
10:53h, 02/05/2025 às 11h e 16:30h e 19/05/2025 às 16h e
10:40h, não foi possível notificar a Sr. Jennifer Delgado
Freignan. Araruama 10/07/2025. Eu, Vanessa de Almeida Pedro
Reis – Escrevente – CAD/CGJ n.º 94/13731, conferi e assino:
 (Selo de Fiscalização Eletrônico: EEXQ 04209 GBK)

Av.05 - 57.967: CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nesta data,
conforme requerimentos firmados pela **Caixa Econômica Federal**,
datados de 20/10/2025 e 29/10/2025, prenotado sob o n.º
222.225, em 20/10/2025, e tendo em vista o procedimento

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WLPYL-FDG5V-YGKWE-CAY5V>

MATRÍCULA Nº **57.967-02**

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

CNM: 090431.2.0057967-85

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA

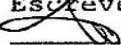
Delegatário: Dario Paulo de Sousa Junior

Rua Arquias Cordeiro, 34, Centro, Araruama, RJ. CEP: 28979-095 - Tel./Fax: (22) 2674-5500

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE ARARUAMA ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL

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

formalizado neste Serviço Registral, efetivado sob o Av.04, em razão do não comparecimento da intimada para a purgação da mora, ~~fica a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula consolidada em nome da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL~~, inscrita no CNPJ n.º 00.360.305/0001-04. **VALOR DECLARADO:** R\$ 130.796,00. **CONDIÇÕES:** Vide Art. 27 da Lei n.º 9.514/1997: "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 A DOI.** Foi apresentada a Guia de ITBI n.º 3264/2025, recolhida na Caixa, em 30/09/2025, no valor de R\$ 2.800,00. Fonte prevaiente (Prov. n.º 02/2007 CGJ/RJ): Apuração avaliação/fiscal constante do ITBI - valor de R\$ 140.000,00. Araruama 07/11/2025. Eu, Vanessa de Almeida Pedro Reis - Escrevente - CAD/CGJ n.º 94/13731, conferi e assino: . (Selo de Fiscalização Eletrônica: EEZM 99022 LWX)

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA - RJ

DARIO PAULO DE SOUSA JUNIOR - Delegatário, Ato Executivo n.º 275/2005

CERTIDÃO

CERTIFICO que a presente cópia é a reprodução autêntica da **MATRÍCULA n.º 57.967**, extraída nos termos do art. 19 §1º, da Lei nº 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. Araruama, 10/11/2025. Às 16:27:33.

Pedido de Certidão: **25/013274**

Emolumentos...: **R\$ 108,60**
Fundgrat.....: **R\$ 2,17**
Lei 3217.....: **R\$ 21,72**
Fundperj.....: **R\$ 5,43**
Funperj.....: **R\$ 5,43**
Funarpen: **R\$ 6,51**
ISS.....: **R\$ 5,83**
Selo.....: **R\$ 2,87**
Total.....: **R\$ 158,56**

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEZM/99060 BCR
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/WLPYL-FDG5V-YGKWE-CAY5V>

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