



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. 01/04

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) 03 (três) cópia(s) digitalizada(s), anexada(s) à presente como parte integrante, corresponde(m) à ficha da Matrícula nº 25819 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 09 (nove) de junho de 2026. Eu, Leila Marcia Lessa Fontes, escrevente substituta, mat. 94/0928, digitei e conferi.-.....

.....
Emolum. - R\$ 124,08; 2% - R\$ 2,48; FETJ - R\$ 24,81; FUNDPERJ - R\$ 10,54; FUNPERJ - R\$ 10,54; FUNARPEN - R\$ 7,44; ValorISS - R\$ 6,20; FUNDAC_PGUERJ - R\$ 1,24; FUNPGALERJ - R\$ 1,24; FUNPGT - R\$ 1,24; Selo de Fiscalização - R\$ 3,27; Valor Total - R\$ 193,08.

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
EFCR 61561 TUV

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/59L6U-ZRQDS-YE57T-22XDV>



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. 02/04

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

MATRÍCULA N.º 25819

REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA N.º 25.819

CNM: 090233.2.0025819-16

Data 28/04/2017

IMÓVEL: apartamento nº 202 (duzentos e dois) localizado no segundo pavimento, e sua respectiva fração ideal de 0,125 do terreno onde o prédio se acha edificado, designado por lote nº 06 (seis) da quadra "N", situado em Sapeatiba, zona urbana deste município de São Pedro da Aldeia, RJ, com as seguintes dimensões e confrontações: medindo o terreno, na sua totalidade, 592,50m2 (quinhentos e noventa e dois metros e cinquenta centímetros quadrados), com 15,00m (quinze metros) de frente que faz para a Rua "I"; nos fundos com 15,00m (quinze metros), confrontando com terras de quem de direito; pelo lado direito com 39,00m (trinta e nove metros), confrontando com o lote nº 07; e pelo lado esquerdo com 40,00m (quarenta metros), confrontando com o lote nº 05; e o referido apartamento nº 202 (duzentos e dois) por construção própria, composto de sala, dois quartos, banheiro, cozinha e área de serviço, com a área construída de 53,86m2, área comum de 5,7225m2, totalizando a área de 59,5825m2. Deixou de apresentar no ato da averbação da construção a certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros do Ministério da Fazenda – Secretaria da Receita Federal do Brasil, conforme dispõe o Provimento CGJ nº 41/2013, publicado no DJERJ em 21/06/13. PROPRIETÁRIA: FONSECA E GOMES CONSTRUÇÕES E REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS EIRELI - ME, firma com sede na Rua Juscelino Kubitscheck, nº 330, aptº 103, parte, Braga, Cabo Frio, RJ, inscrita no CNPJ do MF sob o nº 21.520.037/0001-10. REGISTROS ANTERIORES: L. 02 do Registro Geral sob os nºs 5 e 8-1715 (destinação condominial). Eu, [assinatura], auxiliar, digitei. O Registrador: [assinatura]

AV.1-25819. (CADASTRO MUNICIPAL). Data: 28 de abril de 2017. A requerimento da Fonseca e Gomes Construções e Realizações Imobiliárias Eireli - ME, firma com sede na Rua Juscelino Kubitscheck, nº 330, aptº 103, parte, Braga, Cabo Frio, RJ, inscrita no CNPJ do MF sob o nº 21.520.037/0001-10, no ato, representada por sua sócia Carolina Lattario Fonseca, brasileira, solteira, advogada, portadora da carteira nacional de habilitação nº 04422403491, expedida pelo DETRAN/RJ, em 01/03/13, inscrita no CPF sob o nº 118.185.677-92, residente e domiciliada na Rodovia Amaral Peixoto, nº 283, Km 107, Estação, neste município, protocolado sob o nº 69.739, L. 1-E, fl. 013, em 06/04/17, faço constar que o imóvel acima matriculado está cadastrado na P.M.S.P. Aldeia sob o nº 88939, de acordo com a certidão expedida pela Secretaria de Fazenda da P.M.S.P. Aldeia, em 09/03/17. **CUSTAS:** R\$146,61. **Selo nº EBZW 04950-VXZ.** Eu, [assinatura], auxiliar, digitei. O Registrador: [assinatura]

Protocolo nº 72.066 L. 1-E Fl. 047 em 06/02/2018.

R.2-25819. (COMPRA E VENDA). Data: 20 de março de 2018. De acordo com os instrumentos particulares de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia, e de rratificação, ambos da Caixa, protocolados sob o nº 72.066, L. 1-E, fl. 047, em 06/02/18, com caráter de escritura pública, na forma do parágrafo 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, assinados pelas partes na cidade do Rio de Janeiro, RJ, em 15/01/2018 e 22/02/2018, FONSECA E GOMES CONSTRUÇÕES E REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS EIRELI - ME, firma com sede na Rua Juscelino Kubitscheck, nº 330, aptº 103, Braga, Cabo Frio, RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 21.520.037/0001-10, representada pela sócia Carolina Lattario Fonseca, brasileira, solteira, advogada, portadora da

- 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
EFCR 61561 TUV
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/59L6U-ZRQDS-YE57T-22XDV>



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. 03/04

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL

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

CNM: 090233.2.0025819-16

carteira nacional de habilitação nº 04422403491, expedida pelo DETRAN-RJ, em 01/03/13, inscrita no CPF sob o nº 118.185.677-92, residente e domiciliada na Rodovia Amaral Peixoto, nº 283, Km 107, Estação, neste município, conforme primeira alteração contratual datada de 06/10/15, registrada na JUCERJA sob o nº 00002840259, em 24/11/15, vendeu a **FERNANDO CAXIAS FLORENTINO**, brasileiro, solteiro, militar, portador da carteira de identidade nº 8117055, expedida pelo Ministério da Defesa – Marinha do Brasil, em 12/07/17, inscrito no CPF sob o nº 120.138.877-52, residente e domiciliado na Rua José Ribeiro, nº 117, casa 04, Porto da Aldeia, neste município, o imóvel acima matriculado pelo valor de R\$145.000,00, sendo R\$44.000,00, com recursos próprios; e R\$101.000,00, mediante financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal. **Condições:** o imóvel fica alienado fiduciariamente, na forma mencionada no registro abaixo. **OBS:** 1) o imóvel está cadastrado na P.M.S.P. Aldeia sob o nº 88939; e 2) foram apresentados e ficam arquivados nesta serventia: **a)** documento oficial de quitação do ITBI, expedido pela Secretaria de Fazenda da P.M.S.P. Aldeia, em 09/03/18; **b)** certidões de que trata o Decreto 93.240, de 09/09/86, em nome da vendedora; e **c)** certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e a dívida ativa da União, abrangendo inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24/07/91, expedida pelo Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 19/09/17. **CUSTAS:** R\$1.716,45 (valor atribuído pela Prefeitura Municipal – documento oficial de quitação do ITBI). **Selo nº ECMA 99088 MNO.** Eu, *[assinatura]*, auxiliar, digitei. A Substituta no impedimento ocasional do Titular: *[assinatura]*

R.3-25819. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Data: 20 de março de 2018. De acordo com o instrumento referido no R.2-25819, o proprietário **FERNANDO CAXIAS FLORENTINO**, qualificado no citado registro, alienou fiduciariamente o imóvel acima matriculado 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 Carolina Pereira Menezes, brasileira, casada, economiária, portadora da carteira de identidade nº 12318935-9, expedida pelo DETRAN-RJ, em 26/03/15, inscrita no CPF sob o nº 099.322.967-08, residente e domiciliada na Av. Ataulfo de Paiva, nº 255, Leblon, Rio de Janeiro, RJ, conforme procuração lavrada no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília, DF, L. 3203-P, fl. 123, em 24/05/16, e subestabelecimento lavrado no Cartório do 26º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, RJ, L. 003, fl. 005, em 05/09/16, pelo valor de **R\$101.000,00**. Valor da Garantia Fiduciária: R\$145.000,00. Sistema de Amortização: SAC; Prazo em meses: amortização - 360; Taxa de juros (%) ao ano: nominal - 8,1600, efetiva - 8,4722; Encargo inicial: Prestação (a+j) - R\$967,35, taxa de administração - R\$25,00, Seguros - R\$19,16, Total - R\$1.011,51. Vencimento do 1º encargo mensal: 12/02/2018; 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 30 (trinta) 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 do devedor fiduciante as certidões do Cartório do Distribuidor desta Comarca de São Pedro da Aldeia, RJ. (custas aplicadas no R.2-25819). **Selo nº ECMA 99089 VXZ.** Eu, *[assinatura]*, auxiliar, digitei. A Substituta no impedimento ocasional do Titular: *[assinatura]*

- 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
EFCR 61561 TUV

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/59L6U-ZRQDS-YE57T-22XDV>



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. 04/04

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO (CNM: 090233.2.0025819-16

REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA N.º Continuação da matrícula nº 25.819

Data 28 / 03 / 2022

ficha 02

Protocolo nº 77.079, L. 1-E, fl. 110, de 17/01/2020. Cancelado em 28/03/2022.

Protocolo nº 83824 L.1-F, fl. 193, em 19 / 04 / 2022 Cancelado em 14 / 06 / 2024

AV.4-25819. (CONCLUSÃO DAS DILIGÊNCIAS). Data: 30 de abril de 2026. De acordo com o pedido de intimação, protocolado sob o nº 95.789, L.1-F, fl. 140, em 03/10/2025, 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 o devedor fiduciante, foram realizadas pelo Cartório do 2º Ofício de São Pedro da Aldeia, RJ, que informou, por certidões expedidas em 10/12/2025 e 20/02/2026, ter comparecido aos endereços constantes das notificações, em três dias e horários distintos, não sendo encontrado em nenhuma das tentativas, estando o mesmo 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 finalmente, que foi realizada a intimação por edital, conforme editais eletrônicos publicados em 19/03/2026, 20/03/2026 e 23/03/2026. **CUSTAS:** R\$893,86. **Selo Eletrônico nº EFBH 05395 HIJ.** Eu, [assinatura], escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador: [assinatura]

AV.5-25819. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Data: 05 de junho de 2026. De acordo com o requerimento datado de 20/05/2026, juntado ao expediente protocolado sob o nº 95.789, L.1-F, fl. 140, em 03/10/2025, e as notificações feitas à devedora fiduciante constante do R.3-25819, 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 14/05/2026. **CUSTAS:** R\$1.053,65. **Selo Eletrônico nº EFCR 61242 LMN.** Eu, [assinatura], escrevente, mat. 94/21942, digitei. O Registrador: [assinatura]

AV.6-25819. (BAIXA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Data: 05 de junho de 2026. De acordo com o requerimento datado de 29/05/2026, juntado ao expediente protocolado sob o nº 95.789, L.1-F, fl. 140, em 03/10/2025, e em face da consolidação da propriedade acima procedida, dou baixa e cancelo a alienação fiduciária constante do R.3-25819, conforme artigo 1.488 do Código de Normas da CGJ/RJ. **CUSTAS:** R\$893,86. **Selo Eletrônico nº EFCR 61243 HIK.** Eu, [assinatura], escrevente, mat. 94/21942, digitei. O Registrador: [assinatura]

MATRÍCULA N.º 25819

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/59L6U-ZRQDS-YE57T-22XDV>



*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
EFCR 61561 TUV

Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo>