



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

12953

-FICHA-

1

CNM: 090662.2.0012953-36
CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA
QUEIMADOS -RJ
REGISTRO GERAL
CNPJ - Nº 30.718.381/0001-00

IMÓVEL : Prédio Residencial nº 1460 casa 16, da Avenida Conde de Aljesur, com 34,15m2 de área total a ser construída construída, composto sala, quarto, cozinha e banheiro, 85,86m2 de área do terreno, 34,15m2 de área de uso do solo, 51,71m2 de área livre, tendo como fração ideal de 3,846/100 avós do lote 186, da Quadra A, da Avenida Conde de Aljesur, medindo em sua totalidade 54,50m de frente, 37,50m lado direito confrontando com o lote 190, da quadra A, lado esquerdo com 38,40m em dois lances, o primeiro com 9,40m em curva de concordância da Avenida Conde de Aljesur com a rua das Laranjeiras, o segundo com 29,00m confrontando rua das Laranjeiras e 60,50m de fundos em dois lances, o primeiro com 9,50m confrontando com o lote 192 e o segundo com 51,00m confrontando com o lote 185, com a área de 2.232,30m2, situado no Loteamento Vila São Francisco, Bairro do Carmo, em Queimados.-
PROPRIETÁRIO: VILAS LARANJEIRAS SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.780.419/0001-74, com sede na Avenida Conde de Aljesur, nº 186, Qd A, Vila São Francisco, Queimados-RJ.- **TÍTULO ANTERIOR:** R.1-12273 a 12276 do Livro 2 em 27/06/2018; referente a Inventário e Partilha; R.2-12273 a 12276 do Livro 2 em 28/09/2018/2018, referente a Compra e Venda; R.3-12276 Livro 2 em 14/10/2020 referente a Demolição; AV.1-12936 do Livro 2 em 22/10/2020 referente ao Remembramento dos lotes registrados nas matrículas 12273 a 12276; Averbações de Construção sob o nº AV.2 a AV.27-12936 do Livro 2 em 29/10/2020, com a apresentação da certidão de habite-se nº 037/2020 e Alvará de Licença nº 028/2020 Ref. 008/2019, processo nº 5698/2018/10 expedido pela PMQ em 28/09/2020 e 24/04/2019 e R.28-12936 do Livro 2 em 29/10/2020 referente a Instituição de Condomínio, deste Cartório.- Queimados, 29 de outubro de 2020. Eu Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta, digitei. E eu Mauro Cesar de Carvalho, Substituto a Interventora do Registro, subscrevo e assino.

Mauro César de Carvalho
Substituto - Matr. 94/5591
Cartório 3º Ofício - Queimados - RJ

AV.1/MATRÍCULA. 12953 PROTOCOLO: 11645 AVERBAÇÃO. Proceda-se a presente averbação para constar que, face o cancelamento da matrícula 12936, a presente matrícula fora aberta em atenção ao princípio da unitariedade da matrícula, previsto nos artigos 176, parágrafo 1º, I, e 235, parágrafo 1º, ambos da lei 6.015/73, c/c com o artigo 464, inciso III, da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro-Parte Extrajudicial. Emol.: R\$ 105,64; 20% FETJ R\$ 21,12; 5% FUNPERJ R\$ 5,28; 5% FUNDPERJ R\$ 5,28; 4% FUNARPEN R\$ 4,22; 2% PMCMV R\$ 2,11; 5% ISS R\$ 5,38 - Total R\$ 149,03. O referido é verdade e dou fé.- Queimados, 29 de outubro de 2020. Eu Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta, digitei e Eu Mauro Cesar de Carvalho, Substituto da Interventora do Registro, subscrevo e assino.

SELO ELETRÔNICO:EDMJ 78608 OMP

Mauro César de Carvalho
Substituto - Matr. 94/5591
Cartório 3º Ofício - Queimados - RJ

AV.2/MATRÍCULA. 12953 AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO (PROTOCOLO Nº 12102 EM 24/09/2021). Nos termos do requerimento datado de 24 de setembro de 2021, firmado por Onerom Paraense dos Santos, brasileiro, casado, engenheiro, portador da CREA/RJ nº 1987100496

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WJLMG-T84SE-ASPBS-WB5CM>

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

CNM: 090662.2.0012953-36

Expedida em 13/06/2013, inscrito no CPF/MF sob o nº 727.277.807-53, residente e domiciliado na rua Ipanema, 229/803, Barra da Tijuca, RJ, na qualidade de sócio da proprietária do imóvel objeto da presente matrícula, procede-se a presente averbação da construção do **prédio residencial nº 1460, casa 16**, da Avenida Conde de Aljezur, com 34,15m2 de área construída, conforme Habite-se Parcial 008/2021, assinado pela secretária SEMUR Fernanda da Silva Santos, matr. 14.196/01, datada de 24 de junho de 2021, da PMQ, 8172/2014/10 da PMQ e requerimento aludido, tudo aqui arquivados. Emol.: R\$ 376,57; 20% FETJ R\$ 75,31; 5% FUNPERJ R\$ 18,82; 5% FUNDPERJ R\$ 18,82; 4% FUNARPEN R\$ 15,06; 2% PMCMV R\$ 7,53; 5% ISS R\$ 19,20; Total R\$ 531,31. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 28 de setembro de 2021.- Eu Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta, digitei. E eu Mauro Cesar de Carvalho, Substituto da Interventora do Registro, subscrevo e assino.

SELO ELETRONICO:EDQR 40812 VCY

Mauro Cesar de Carvalho
Substituto - Matr. 94/5591
Cartório 3º Ofício - Queimados - RJ

R.3/MATRICULA: 12953 PROTOCOLO: 12828 COMPRA E VENDA. Nos termos do contrato de Compra e Venda de Imóvel e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Casa Verde e Amarela, com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), com força de escritura pública, na forma do artigo 61 § 5º, da lei nº 4.380/64, datado de 18 de abril de 2022, nº 8.4444.2689323-0, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **JOHNATHAN WALLACE DONATO ALVES**, nacionalidade brasileira, nascido em 03/01/1994, solteiro, vendedor, filho de Francisca Katia de Melo Donato e Luiz Mario Alves Filho, e-mail: jonathanwallace@gmail.com, portador da carteira de identidade do DETRAN/RJ, nº 255213241, expedida em 04/07/2011, inscrito no CPF/MF nº 160.987.367-07, residente e domiciliado na rua Elmar Santos 6, Kennedy, em Nova Iguaçu-RJ, por compra feita a **VILAS LARANJEIRAS SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.780.419/0001-74, com sede na Av. Conde de Aljezur, 186, Qd. A, Vila São Francisco, em Queimados-RJ, com seus atos constitutivos arquivados na JUCERJ, registrada sob NIRE nº 332.1056707-1, representada na conformidade da cláusula Sétima de seu Contrato Social registrado em JUCERJ sob NIRE nº 332.1056707-1, em sessão de 27/05/2021 pelo sócio **Onerom Paraense dos Santos**, nacionalidade brasileira, nascido em 06/01/1960, casado, engenheiro civil, portador da CREA/RJ nº 1987100496, inscrito no CPF/MF sob o nº 727.277.807-53, residente e domiciliado a rua Ipanema 229/803, Barra da Tijuca-RJ, **pelo valor de R\$ 120.000,00** (cento e vinte mil reais), sendo utilizado o valor de R\$ 14.373,17 através de recursos próprios; R\$ 30.162,00 através de desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União e R\$ 75.464,83 através de recursos do financiamento concedido pela CAIXA, com todas as cláusulas e condições do título, do qual uma via fica arquivada. Foram apresentados e arquivados, os documentos pertinentes à consecução desse registro. O ITBI foi recolhido à PMQ pela guia nº 0042891888 em 06/05/2022 no valor de R\$ 1.279,97. Fica arquivado neste serviço a consulta procedida junto a C.G.J número 02321.22.05.12.48.772 em 12/05/2022, referente a indisponibilidade dos bens e consulta procedida pela Central Nacional de indisponibilidade de bens em 12/05/2022 com código HASH 9dfc.b33e.68cb.94b8.524b.85c1.d812.0038.dcc1.c7a6.Emol.:R\$ 974,06; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 4% FUNARPEN R\$ 0,00; 2% PMCMV R\$ 18,64; 5% ISS R\$ 48,70; Total R\$ 1.041,40. -O referido é verdade e dou fé. Queimados, 16 de maio de 2022. Eu, Maria Regina da Conceição Maia Ferreira,

Continua na próxima ficha...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WJLMG-T84SE-ASPBS-WB5CM>

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

MATRÍCULA

12953

-FICHA-

2

CNM:090662.2.0012953-36
CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA

QUEIMADOS -RJ

REGISTRO GERAL

CNPJ - Nº 30.718.381/0001-00

Substituta, digitei. E eu, *Jose Sergio Antunes da Silva*,
Oficial do Registro, subscrevo e assino.
SELO ELETRONICO:EDZD87571 UVB

Jose Sergio A. da Silva
Tabelião
Matr.: 90/09

R.4/MATRÍCULA: 12953 PROTOCOLO: 12828 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Nos termos do instrumento particular indicado no R.3, o imóvel constante da matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 22 e seguinte da Lei 9.514/97, e transferido sua propriedade resolúvel ao fiduciário **CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF**, instituição financeira com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, representada por **LUCIANA PAULA VALEIRAS**, nacionalidade brasileira, casada, economiária, nascida em 10/06/1975, portadora da carteira de identidade nº 103251518, expedida em 15/10/2014, inscrita no CPF/MF sob o nº 072.606.137-93, conforme procuração lavrada no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF, às fls.035/036 do Livro 3474-P, de 19/04/2021, e substabelecimento lavrado no 26º Ofício de Notas da Barra da Tijuca, Livro nº P-051, fls.188/191, em 22/11/2021, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido ao devedor **JOHNATHAN WALLACE DONATO ALVES**, já qualificado no R.3, pelo valor de R\$ 75.464,83. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e/ou ITBI): Não se aplica; Valor total da dívida (Financiamento) R\$ 75.464,83; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 123.000,00. Prazo Total: 360 meses; Taxa de juros %(a.a) Taxa de juros balcão Nominal 4.5000 - Efetiva 4.5939 - Taxa de juros reduzida Nominal Não se aplica - Efetiva Não se aplica - Encargos Mensal Inicial: Prestação (a+j)-Taxa de juros balcão R\$ 382,36 - Taxa de juros reduzida Não se aplica - Prêmios de Seguros: Taxa de juros balcão R\$ 15,37 - Taxa de juros reduzida Não se aplica - Tarifa de Administração de Contrato Mensal-TA: Taxa de juros balcão R\$ 0,00 - Taxa de juros reduzida Não se aplica - Total: Taxa de juros balcão R\$ 397,73 - Taxa de juros reduzida Não se aplica - Vencimento do Primeiro Encargo Mensal 18/05/2022 - Reajuste dos encargos: De acordo com o item 4. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto, e o credor fiduciário possuidor indireto. Para efeitos do artigo 24, inciso VI, da citada lei 9.514/97 foi indicado o valor de R\$ 123.000,00. -O referido é verdade e dou fé. -Emol.: R\$ 932,46; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 4% FUNARPEN R\$ 0,00; 2% PMCMV R\$ 18,64; 5% ISS R\$ 46,62; Total R\$ 997,72. -Queimados, 16 de maio de 2022. Eu, *Maria Regina da Conceição Maia Ferreira*, Substituta, digitei. E eu, *Jose Sergio Antunes da Silva*, Oficial do Registro, subscrevo e assino.
SELO ELETRONICO:EDZD87572 PYC

Jose Sergio A. da Silva
Tabelião
Matr.: 90/09

AV.5/MATRÍCULA: 12953 - PROTOCOLO: 16257 - PURGA DE MORA. Nos termos do requerimento datado de 23/09/2025 apresentado pela Caixa Econômica Federal - CEF, com ofício de nº 630164/2025, do Registro Imobiliário referente ao instrumento particular de compra e venda, mútuo com obrigações e Alienação Fiduciária nº 844442689323-0,

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WJLMG-T84SE-ASPBS-WB5CM>

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

CNM: 090662.2.0012953-36

firmado em 18/04/2022, garantida por alienação fiduciária o imóvel objeto da presente matrícula, no qual foi solicitado a expedição de Intimação para fins de cumprimento de obrigações contratuais vencidas e não pagas, posicionados em 30/09/2025, correspondente ao valor de R\$ 2.208,40, ficando o mutuário JOHNATHAN WALLACE DONATO ALVES, ciente que deveria comparecer ao registro imobiliário no prazo improrrogável de 45 dias da intimação e que o não cumprimento da referida obrigação no prazo estipulado acarretaria a consolidação da propriedade do imóvel em favor da credora fiduciária, Caixa Econômica Federal - CEF, nos termos do art. 26 § 7 da Lei. 9.514/97. Foi encaminhada ao Registro de Títulos e Documentos deste município a solicitação de intimação em 25/09/2025, realizadas as diligências em 30/09/2025, 02/10/2025 e 04/10/2025 sendo ausentes, com nº de protocolo 17431, e ao Registro de Títulos e Documentos do 8º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu/RJ, realizada a diligência em 14/10/2025, com nº de protocolo 83.253, tendo transcorrido in albis, o prazo para purgação de mora. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 09 de fevereiro de 2026. Suellen dos Santos Lira Araujo, Escrevente Mat. 94/23251 da CGJ/RJ e José Sergio Antunes da Silva, oficial do Registro, Mat. 90/09 da CGJ/RJ.

SELO ELETRÔNICO: EEZC 78787 NZF

AV.6/MATRÍCULA: 12953 - PROTOCOLO: 16862 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Nos termos do ofício de nº 630164/2026, emitido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, assinado por seu representante legal DANIELE FYDRYSZEWSKI VILASFAM, brasileira, casada, economiária, portadora da CI nº 1074708031-SJS/RS e inscrita no CPF nº 986.180.590-72, na qualidade de Gerente de Centralizadora Eventual, nos termos do Substabelecimento de procuração lavrado no 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos Brasília - Distrito Federal, no livro 3644-P, folha 008 em 25/03/2026, instruído pelo contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844442689323-0 firmado em 18/04/2022, registrado no R.3 referente ao imóvel objeto da presente matrícula com base no art. 26 § 7º da Lei 9.514/97, face ao decurso do prazo legal sem purgação de mora, procede-se a presente averbação para constar a consolidação da propriedade em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, no valor de R\$ 130.567,67, apresentando para tanto o recolhimento do ITBI à PMQ através da guia nº 49232862 no valor de R\$ 2.611,35, tendo como valor declarado/apurado R\$ 130.567,67, com inscrição na PMQ sob o nº 00010004000A186001601 (Inscrição Anterior: 0103941). O referido é verdade e dou fé. Queimados, 09 de junho de 2026. Suellen dos Santos Lira Araujo, Escrevente, Matrícula 94/23251 da CGJ/RJ e José Sergio Antunes da Silva, Oficial do Registro, Matrícula 90/09 da CGJ/RJ.

SELO ELETRÔNICO: EFBL 18326 CKE

AV.7/MATRÍCULA: 12953 - PROTOCOLO: 16862 CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Procede-se a presente averbação, em virtude do resultado da intimação e da consolidação de propriedade em nome de **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, averbado sob os nº AV.5 e AV.6 da presente matrícula, **PARA CONSTAR O CANCELAMENTO E A BAIXA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, constante do R.3, que gravava o imóvel objeto da presente matrícula, ficando, portanto, cancelada e considerada inexistente para todos os fins de direito e livre do

Continua na próxima ficha...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WJLMG-T84SE-ASPBS-WB5CM>

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

MATRÍCULA

12953

-FICHA-

3

CNM: 090662.2.0012953-36

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA

QUEIMADOS -RJ

REGISTRO GERAL

CNPJ - Nº 30.718.381/0001-00

ônus que o gravava. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 09 de junho de 2026. Suellen dos Santos Lira Araujo, Escrevente, Matrícula 94/23251 da CGJ/RJ e José Sergio Antunes da Silva, Oficial do Registro, Matrícula 90/09 da CGJ/RJ.

SELO ELETRÔNICO: EFBL 18327 ZEV

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente fotocópia e reprodução autêntica da ficha a que se refere extraída nos termos art.19 § 1º da Lei n.º 6015 de 1973, dela constando todos os eventuais ônus ou gravames que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias ou indisponibilidades que tenham por objeto o imóvel em referência até a presente data.

Queimados, 09 de Junho de 2026

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de
Justiça

Selo de Fiscalização
Eletrônico

EFBL 18328 EFP



Consulte a validade do selo
em:

<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

**ASSINADO ELETRÔNICAMENTE POR JOSÉ SERGIO ANTUNES DA SILVA,
MATRÍCULA 90/09 - OFICIAL DO REGISTRO.**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WJLMG-T84SE-ASPBS-WB5CM>

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis
do Brasil estão aqui