



Valide aqui
este documento

CNM: 090662.2.0013531-48

MATRÍCULA

13531

-FICHA-

1

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA

QUEIMADOS -RJ

REGISTRO GERAL

CNPJ - Nº 30.718.381/0001-00

IMÓVEL: Prédio residencial nº 2345 casa 58, com 36,30m2 de área construída, da Avenida Irmãos Guinle, constituída de sala, quarto, cozinha, banheiro e área externa, 17,78 de área de uso comum, tendo como fração ideal de 0,016667, com HABITE-SE nº 031/2022, edificada no Lote B-4a, com 56,52m de frente para a avenida Irmãos Guinle, 51,10m de fundos confrontando com a servidão de acesso, 110,44m pelo lado direito, confrontando com o lote b-4b e 134,74m pelo lado esquerdo, confrontando com o lote A de propriedade de Clovis Barbetta ou sucessores, totalizando 6.262,92m2 de área de superfície, situado no Jardim Queimados, em Queimados-RJ.

PROPRIETÁRIO: JARDIM QUEIMADOS PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF 41.086.722/0001-98, com sede em Estrada Benvindo de Novaes, 1825, sala 309, Recreio dos Bandeirantes, RJ.

REGISTRO ANTERIOR: R-34 da Matrícula 13109 deste Cartório. Queimados, 29 de novembro de 2022. Eu Gisele Rocha Fernandes, Substituta, Matrícula 94/17737, digitei. Eu José Sérgio Antunes da Silva, Matrícula 90/09, oficial do registro, subscrevo e assino.

José Sérgio A. da Silva
Tabelião
Matr.: 90/09

AV-1/MATRÍCULA. 13531 ABERTURA DE MATRÍCULA. Proceda-se a presente averbação para fazer constar que o imóvel objeto da presente matrícula é oriundo da Instituição de Condomínio registrada sob o nº R-34 em 27/05/2022. Emol.: R\$ 121,57; LEI 3217/99 R\$ 24,31; LEI 6370/12 R\$ 2,43; FUNPERJ R\$ 6,07; FUNDPERJ R\$ 6,07; FUNARPEN R\$ 4,86; ISS R\$ 6,07; Total R\$ 171,38. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 29 de novembro de 2022. Eu Gisele Rocha Fernandes, Substituta, Matrícula 94/17737, digitei. Eu José Sérgio Antunes da Silva, Matrícula 90/09, oficial do registro, subscrevo e assino.

José Sérgio A. da Silva
Tabelião
Matr.: 90/09

SELO ELETRÔNICO:EEHN 37431 KQP

R.2/MATRÍCULA: 13531 PROTOCOLO Nº 13702 COMPRA E VENDA. Nos termos do contrato de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS/Programa Casa Verde e Amarela, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64 e Lei 11.977/09, datado de 09 de janeiro de 2023 de nº 8.4444.2858756-0, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **DEBORA NOGUEIRA DO PATROCÍNIO**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 25/06/1985, empregada doméstica, filha de Elisabete Rosa Nogueira do Patrocínio e Brademir Rosa do Patrocínio, e-mail: deboranogueiradn1@gmail.com, portador(a) de Carteira de Identidade nº 21.206.071-9, expedida por DETRAN/RJ em 15/02/2009 e do CPF 126.084.767-59, solteiro(a), residente e domiciliado(a) em Rua Sepetiba, 0, SN, Ca2 Lt25 Qd 104, Engenheiro Pedreira, em Japeri-RJ, por compra feita a **JARDIM QUEIMADOS PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ 41.086.722/0001-98, situada em Avenida Irmãos Guinle, S/N Lote B-4, Belmonte, em Queimados-RJ, com seus atos constitutivos arquivados na JUCERJA, registrada sob NIRE nº 33.2.1127626-7, representada na conformidade da cláusula SÉTIMA de seu Contrato Social registrado na JUCERJA sob nº 33.2.1127626-7, em sessão de 17/02/2022, pelo(s) sócio(s) **RENARI CONSTRUÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ 15.374.781/0001-51, situada em Rua João Ferreira Pinto, 260-loja, Posse, em Nova Iguaçu-RJ, com

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VC4L7-F55AQ-JK5Y5-LG4W3>

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: 090662.2.0013531-48

seus atos constitutivos arquivados na JUCERJA, registrada sob NIRE nº 332.092291-5, representada na conformidade da cláusula SEXTA de seu Contrato Social registrado na JUCERJA sob nº NIRE nº 332.092291-5, em sessão de 17/07/2020, Representada pelo(s) sócio(s): Miguel de Jesus Correa de Mello Miranda, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 15/06/1949, empresário, portador(a) de CNH nº 00004988960, expedida por DETRAN/RJ em 17/09/2018 e do CPF 126.972.577-72, e-mail:miranda-miguel@uol.com.br, viúvo, residente e domiciliado(a) em Estrada Benvido de Novaes, 1825-sala 309, Recreio dos Bandeirantes, em Rio de Janeiro-RJ, **pelo preço de R\$ 125.000,00;** sendo utilizado o valor de R\$ 2.889,47 através de recursos próprios; R\$ 30.162,00 através de desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União e R\$ 91.948,53 através do financiamento concedido pelo BANCO, 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. Foi apresentado Certidão de Isenção do ITBI através do processo nº 20558/2023/32, assinado por Patrícia Abdon Baldez Rufino-Diretora do DAT-Mat.3318/91, conforme art.220 inciso I do CTMQ, estando este imóvel inscrito na PMQ sob o nº 0107719. Fica arquivado neste serviço a consulta procedida junto a C.G.J número 02321.23.03.08.42.881 em 08/03/2023, referente a indisponibilidade dos bens e a consulta procedida pela Central Nacional de indisponibilidade de bens em 08/03/2023 com código HASH f48e. ba99. a3aa. 1f0f. cd06. d9cb. dec4. e65e. cb06. c899. -O referido é verdade e dou fê. Queimados, 21 de março de 2023. Maria Regina da Conceição Maia Ferreira, Substituta-Mat.94/5592 do CGJ-RJ. Jose Sergio Antunes da Silva, Oficial do Registro-Mat. 90/09 do CGJ-RJ. SELO ELETRONICO:EEJO 72916 GOE

R.3/MATRICULA: 13531 PROTOCOLO 13702 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA Nos termos do instrumento particular indicado no R.2, 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 ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/1969, 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 00.360.305/0001-04, representada por Luciana Paula Valeiras, nacionalidade brasileira, casada, nascida em 10/06/1975, Economista, portador de carteira de identidade 103251518, expedida por DETRAN/RJ em 15/10/2014, e do CPF 072606137-93, conforme substabelecimento lavrado às folhas 177/178, do livro 4426, em 13/07/2022, no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro-RJ, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido a devedora **DEBORA NOGUEIRA DO PATROCINIO**, já qualificada no R.2, pelo valor de R\$ 91.948,53; **Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e/ou ITBI):** Não se aplica; **Valor total da dívida (Financiamento)** R\$ 91.948,53. **Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão:** R\$ 140.000,00. **Prazo Total:** 360 meses; **Amortização (meses):** 360; **Taxa de juros Sem desconto Nominal%(a.a)** 7.6600 - **Efetiva%(a.a)** 7.9347 - **Nominal %(a.m)** 0.6364 - **Efetiva %(a.m)** 0.6383 - **Com desconto: Nominal %(a.a)** 5.0000 - **Efetiva %(a.a)** 5.1161 - **Nominal %(a.m)** 0.4159 - **Efetiva %(a.m)** 0.4167 - **Com redutor de 0,5%: Nominal %(a.a)** Não se aplica - **Efetiva %(a.a)** Não se aplica - **Nominal %(a.m)** Não se aplica - **Efetiva %(a.m)** Não se aplica - **Taxa Contratada: Nominal %(a.a)** 5.0000 - **Efetiva %(a.a)** 5.1161 - **Nominal %(a.m)** 0.4159 - **Efetiva %(a.m)** 0.4167 - **Encargo Mensal inicial (Parcela)/Taxa**

Continua na próxima ficha...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VC4L7-F55AQ-JK5Y5-LG4W3>

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



Valide aqui
este documento

CNM: 090662.2.0013531-48

MATRÍCULA

13531

-FICHA-

2

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA

QUEIMADOS -RJ

REGISTRO GERAL

CNPJ - Nº 30.718.381/0001-00

Contratada: Prestação (a+j): R\$ 493,59 - Prêmios de Seguros MIP e DEI: R\$ 23,48 - Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA R\$ 0,00 - Total R\$ 517,07 - **Vencimento do Primeiro Encargo Mensal:** 10/02/2023 - **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\$ 140.000,00.** -O referido é verdade e dou fé. Queimados, 21 de março de 2023. Maria Regina da Conceição Maia Ferreira, Substituta-Mat.94/5592 do CGJ-RJ. José Sergio Antunes da Silva, Oficial do Registro-Mat.90/09 do CGJ-RJ.

SELO ELETRÔNICO: EEJO 72917 GLF

AV.4/MATRÍCULA: 13531 - PROTOCOLO: 15709 - PURGA DE MORA. Nos termos do requerimento datado de 14/02/2025 apresentado pela Caixa Econômica Federal - CEF, com ofício de nº 566863/2025, do Registro Imobiliário referente ao instrumento particular de compra e venda, mútuo com obrigações e Alienação Fiduciária nº 844442858756-0 firmado em 09/01/2023, garantida por alienação fiduciária o imóvel situado na AV IRMAOS GUINLE NR 2345 LOTE B-4ª CS 58 BELMONTE, Queimados/RJ, 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 14/02/2025, correspondente ao valor de R\$ 2.835,47, ficando a mutuária DEBORA NOGUEIRA DO PATROCINIO, ciente que deveria comparecer ao registro imobiliário no prazo improrrogável de 15 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 18/02/2025, realizada a diligência em 12/03/2025, sendo positiva, com nº de protocolo 17279, tendo transcorrido in albis, o prazo para purgação de mora. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 08 de abril de 2025. 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: EEUB 29435 MNF

AV.5/MATRÍCULA: 13531 - PROTOCOLO: 16470 - PURGA DE MORA. Nos termos do requerimento datado de 16/12/2025 apresentado pela Caixa Econômica Federal - CEF, com ofício de nº 653705/2025, do Registro Imobiliário referente ao instrumento particular de compra e venda, mútuo com obrigações e Alienação Fiduciária nº 844442858756-0, firmado em 09/01/2023, 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 15/12/2025, correspondente ao valor de R\$ 2.965,59, ficando a mutuária DEBORA NOGUEIRA DO PATROCINIO, 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

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VC4L7-F55AQ-JK5Y5-LG4W3>

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



Valide aqui
este documento

CNM:090662.2.0013531-48

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 a solicitação de intimação em 16/12/2025 ao Registro de Títulos e Documentos deste município, realizada a diligência em 30/12/2025, sendo POSITIVA, com n° de protocolo 17484, tendo transcorrido in albis, o prazo para purgação de mora. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 19 de março 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: EEZU 07610 YGX

AV.6/MATRÍCULA: 13531 - PROTOCOLO: 16862 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Nos termos do ofício de n° 653705/2025, emitido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, assinado por seu representante legal MILTON FONTANA, brasileiro, casado, economiário, portador da CI n° 1.616.101-7-SSP/SC e inscrito no CPF n° 575.672.049-91, na qualidade de Gerente de Centralizadora, nos termos do Substabelecimento de procuração lavrado no 2° Ofício de Notas e Protesto de Títulos Brasília - Distrito Federal, no livro 3644-P, folha 008, Prot.: 064084 em 25/03/2026, instruído pelo contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia n° 844442858756-0 firmado em 09/01/2023, registrado no R.3 referente ao imóvel objeto da presente matrícula com base no art. 26 § 7° 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\$ 146.739,14, apresentando para tanto o recolhimento do ITBI à PMQ através da guia n° 49235718 no valor de R\$ 2.934,78, tendo como valor declarado/apurado R\$ 146.739,14, com inscrição na PMQ sob o n° 0001001200000B4A005800 (Inscrição Anterior: 0107719). O referido é verdade e dou fé. Queimados, 22 de julho 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: EFCF 37109 REI

AV.7/MATRÍCULA: 13531 - PROTOCOLO: 16875 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Procede-se à presente averbação, em virtude do resultado da intimação e da consolidação de propriedade em nome de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, averbado sob os n° 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 ônus que o gravava. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 22 de julho 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: EFCF 37110 TST

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VC4L7-F55AQ-JK5Y5-LG4W3>

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



Valide aqui
este documento

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, 22 de Julho de 2026

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de
Justiça

Selo de Fiscalização
Eletrônico

EFCF 37111 HMZ



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/VC4L7-F55AQ-JK5Y5-LG4W3>