



Validate this
document here

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. 01/05

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) 04 (quatro) cópia(s) digitalizada(s), anexada(s) à presente como parte integrante, corresponde(m) à ficha da Matrícula nº 26065 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 05 (cinco) de fevereiro 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\$ 6,20; FUNPERJ - R\$ 6,20; FUNARPEN - R\$ 7,44; ValorISS - R\$ 6,20; Selo de Fiscalização - R\$ 3,27; Valor Total - R\$ 180,68.

Assinado digitalmente
VALTER MARCOS DOS SANTOS
SUBSTITUTO



*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
EFBG 95052 PRT

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

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/25TX4-YXFLD-K6GGR-EK8MF>



Validate this document here

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. 02/05



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CNM: 090233.2.0026065-54

REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA N.º 26.065

Data 19/10/2017

IMÓVEL: fração ideal de 0,02048, correspondente a unidade condominial nº 30 (trinta), a ser construída no "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LAGUNA RESIDENCE**", implantando sobre o lote 09-A (nove "A"), resultante do remembramento dos lotes nºs 09 (nove), 10 (dez), 11 (onze), 12 (doze), 13 (treze), 14 (quatorze), 15 (quinze), 16 (dezesesseis), 17 (dezesete), 18 (dezoito) e 19 (dezenove), todos da quadra "A", do loteamento denominado "Nova São Pedro", instituído sobre uma área de terras situada em Campo de Fora, zona urbana deste município de São Pedro da Aldeia, RJ, cuja fração ideal tem as seguintes dimensões e confrontações: medindo 252,00m² (duzentos e cinquenta e dois metros quadrados), com 12,00m (doze metros) de frente que faz para a Rua 01 (um); nos fundos com 12,00m (doze metros), confrontando com os lotes nºs 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e parte do lote 21, todos da quadra "A", do loteamento Salinas e com o Condomínio Comercial e Residencial Lucerna; pelo lado direito com 21,00m (vinte e um metros), confrontando com a unidade nº 29; e pelo lado esquerdo com 21,00m (vinte e um metros), confrontando com a unidade condominial nº 31. PROPRIETÁRIA: ADALEX CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ do MF sob o nº 29.390.929/0001-56, com sede à Rua Topázio, nº 175, Nova São Pedro, neste município. REGISTROS ANTERIORES: L. 02 do Registro Geral sob os nºs 2-24046; 2 e 4-20499; 1-24609; matrículas nºs 24608; 25334; 25335; 25336; 25337; 25338, 24914; 24915; 24916; 25339; 25340; 25341; e 2-25342. Eu, *[assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

AV.1-26065. (NUMERAÇÃO). Data: 19 de outubro de 2017. A requerimento da Adalex Construções Ltda, inscrita no CNPJ do MF sob o nº 29.390.929/0001-56, com sede à Rua Topázio, nº 175, Nova São Pedro, neste município, no ato, representada pelo sócio Cornélio Ribeiro, brasileiro, separado consensualmente, comerciante, portador da carteira de identidade nº 80.877.340-2, expedida pelo DETRAN-RJ, em 15/05/13, inscrito no CPF sob o nº 099.317.757-34, residente e domiciliado na Rua Wilson de Jesus Gonçalves Ribeiro, nº 50, Prata, Nova Iguaçu, RJ, protocolado sob o nº 70.822, L. 1-E, fl. 029, em 14/09/17, faço constar que o Condomínio Residencial Laguna Residence com frente para a Rua das Margaridas, possui o nº 100 (cem), de acordo com a certidão nº 311/2017, expedida pela Secretaria de Urbanismo e Habitação da P.M.S.P. Aldeia, em 29/08/17. CUSTAS: R\$146,61. Selo nº ECGM 74619 EFG. Eu, *[assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

AV.2-26065. (CONSTRUÇÃO). Data: 06 de fevereiro de 2020. A requerimento da firma Adalex Construções Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 29.390.929/0001-56, com sede à Rua Topázio, nº 175, Nova São Pedro, neste município, no ato, representada pelo seu sócio Cornélio Ribeiro, brasileiro, separado consensualmente, comerciante, portador da carteira de identidade nº 80877340-2, expedida pelo DETRAN-RJ, em 15/05/2013, inscrito no CPF sob o nº 099.317.757-34, residente e domiciliado na Rua Wilson de Jesus Gonçalves Ribeiro, nº 50, Prata, Nova Iguaçu, RJ, protocolado sob o nº 77.135, L. 1-E, fl. 110v, em 28/01/2020, averbo a construção da unidade condominial nº 30, edificada sobre a fração ideal acima matriculada, com a área construída de 101,84m². Apresentou certidão aceite de obras e habite-se nº 26/2020, expedida pela Secretaria de Urbanismo e Habitação, em 24/01/2020; e certidão de lançamento expedida pela Secretaria de Fazenda, em 27/01/2020, ambas pela P.M.S.P. Aldeia; deixando de apresentar a CND do INSS, conforme Provimento

-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
EFBG 95052 PRT

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

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/25TX4-YXFLD-K6GGR-EK8MF>



Validate this document here

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. 03/05

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CNM: 090233.2.0026065-54

REGISTRO GERAL

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

CGJ n.º 67/2013, publicado no D.J.E.R.J. de 21/11/2013. **CUSTAS:** R\$612,32. **Selo Eletrônico nº EDIQ 88462 IJL.** Eu, *[assinatura]*, auxiliar, digitei. A Substituta no impedimento ocasional do Titular: *[assinatura]*

R.3-26065. (COMPRA E VENDA). Data: 26 de maio de 2020. De acordo com o instrumento particular de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia da Caixa, protocolado sob o nº 77.665, L. 1-E, fl. 117, em 07/04/20, com caráter de escritura pública, na forma do parágrafo 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, assinado pelas partes nesta cidade de São Pedro da Aldeia, RJ, em 26 de março de 2020, ADALEX CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 29.390.929/0001-56, situada na Rua Topázio, nº 175, Nova São Pedro, neste município, com seus atos constitutivos arquivados na JUCERJA, registrada sob NIRE nº 33201202058, representada por seu sócio Cornélio Ribeiro, brasileiro, separado, empresário, portador da carteira de identidade nº 808773402, expedida pelo DETRAN-RJ, em 15/05/13, inscrito no CPF sob o nº 099.317.757-34, residente e domiciliado na Estrada Dr. Plínio Casado, nº 2531, aptº 504, Prata, Nova Iguaçu, RJ, vendeu a **LUANA DOS SANTOS FERREIRA**, brasileira, viúva, empresária, portadora da carteira nacional de habilitação nº 04365117584, expedida pelo DETRAN-RJ, em 12/07/17, inscrita no CPF sob o nº 101.531.337-08, residente e domiciliada na Rua das Margaridas, nº 100, casa 30, Nova São Pedro, neste município, o imóvel acima matriculado constituído por uma casa residencial constante da AV.2-26065 e respectivo terreno, pelo valor de R\$532.000,00, sendo R\$106.400,00, com recursos próprios; e R\$425.600,00, 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 91542; 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 11/05/20; **b)** certidões de que trata o Decreto nº 93.240, de 09/09/86, em nome da vendedora; e **c)** certidão 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, emitida pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 06/03/20. **CUSTAS:** R\$2.104,20 (valor atribuído pela Prefeitura Municipal – documento oficial de quitação do ITBI). **Selo nº EDIR 01681 HKM.** Eu, *[assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

R.4-26065. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Data: 26 de maio de 2020. De acordo com o instrumento referido no R.3-26065, a proprietária **LUANA DOS SANTOS FERREIRA**, qualificada no citado registro, alienou fiduciariamente o imóvel acima matriculado e a benfeitoria nele edificada 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, alterado pelo Decreto-Lei 1.259/1973, 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 Luciana da Silva Lobo, brasileira, solteira, economiária, portadora da carteira de identidade nº 11714898-1, expedida pelo DETRAN/RJ, em 22/09/08, inscrita no CPF sob o nº 086.717.907-46, residente e domiciliada à Rua Adolfo Silveira, nº 125, Centro, nesta cidade, conforme procuração lavrada no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Títulos de Brasília, DF, no L. 3038, fl. 178, em 26/09/13, e substabelecimento lavrado no Cartório do 8º Ofício de Notas de Niterói, RJ, no L. 142, fl. 080, em 16/10/13, pelo valor de **R\$425.600,00**. Valor

- 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
EFBG 95052 PRT

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

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/25TX4-YXFLD-K6GGR-EK8MF>



Validate this document here

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. 04/05



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



MATRÍCULA N.º 26065

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CNM: 090233.2.0026065-54

REGISTRO GERAL

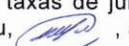
(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei 6015)

MATRÍCULA N.º Continuação da matrícula nº 26.065

Data 26 / 05 / 2020

ficha 02

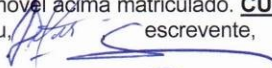
da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$532.000,00. Sistema de Amortização: SAC; Prazo total(meses) amortização: 420; Taxa de juros (%) ao ano(balcão): nominal – 8.1858, efetiva – 8.5000; Encargo inicial: Prestação total - R\$4.092,85. Taxa de juros (%) ao ano(reduzida): nominal – 7.9536, efetiva – 8.25; Encargo inicial: Prestação total - R\$4.010,49. Vencimento do 1º encargo mensal: 04/05/2020. 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 da devedora fiduciante as certidões do Cartório do Distribuidor da Comarca de São Pedro da Aldeia, RJ. (custas aplicadas no R.2-26065). **Selo nº EDIR 01682 MPB.** Eu, , auxiliar, digitei. O Registrador:

AV.5-26065. (CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO). Data: 26 de maio de 2020. (Protocolo nº 77.665, L. 1-E, fl. 117, em 07/04/20). A Caixa Econômica Federal, qualificada no R.4-26065, emitiu nos termos da Lei nº 10.931, de 02/08/04, a cédula de crédito imobiliário nº 1.4444.1253991-0, série 0320, em 26 de março de 2020, em favor da custodiante e ora credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, no valor do crédito de R\$425.600,00, com prazo de amortização de 420 meses, com valor total da parcela de R\$4.092,85, com vencimento do primeiro encargo em 04/05/2020, com taxa de juros nominal de 8,1858% a.a., efetiva de 8,5000% a.a., taxa de juros moratórios de 0,033% por dia de atraso, e taxas de juros remuneratórios de 8,1858% a.a. **Selo nº EDIR 01683 QUV.** Eu, , auxiliar, digitei. O Registrador:

Protocolo nº 85581 L.1-F FL04Vº em 14 / 09 / 2022 Cancelado em 13 / 02 / 2023

Protocolo nº 87.714, L. 1-F, fl. 040v, de 13/04/2023.

Protocolo nº 89.010, L. 1-F, fl. 056v, em 13/09/2023.

AV.6-26065. (CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO). Data: 26 de setembro de 2023. (Protocolo nº 87.714, L. 1-F, fl. 040v, em 13/04/2023). De acordo com o ato praticado no L. 03-Registro Auxiliar, sob o nº 696, foi registrada a convenção do “**Condomínio Residencial Laguna Residence**”, envolvendo o imóvel acima matriculado. **CUSTAS:** R\$32,59. **Selo Eletrônico nº EEOV 04895 UVX.** Eu, , escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador:

Vide cancelamento do protocolo nº 89010, em 23/11/2023

Protocolo nº 91686 L.1-F FL089V em 16 / 04 / 2024 Cancelado em 23 / 04 / 2024

Protocolo nº 92898 L.1-F FL104V em 19 / 11 / 2024 Cancelado em 24 / 01 / 2025

-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
EFBG 95052 PRT

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



Validate this
document here

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. 05/05

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CNM: 090233.2.0026065-54

REGISTRO GERAL

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

AV.7-26065. (CONCLUSÃO DAS DILIGÊNCIAS). Data: 22 de dezembro de 2025. De acordo com o pedido de intimação, protocolado sob o nº 95.187, L.1-F, fl. 132v, em 11/08/2025, 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 a devedora fiduciante, foram realizadas pelo Cartório do 2º Ofício de São Pedro da Aldeia, RJ, que informou, por certidão expedida em 02/10/2025, ter comparecido ao endereço constante da notificação, em três dias e horários distintos, não sendo encontrada em nenhuma das tentativas, estando a mesma em local ignorado; também foram realizadas pelos Correios, através de correspondência 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 24/10/2025, 27/10/2025 e 28/10/2025. **CUSTAS:** R\$1.146,31. **Selo Eletrônico nº EEZP 06863 HJK.** Eu, *[assinatura]*, escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

AV.8-26065. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Data: 03 de fevereiro de 2026. De acordo com o requerimento datado de 15/01/2026, juntado ao expediente protocolado sob o nº 95.187, L.1-F, fl. 132v, em 11/08/2025, e as notificações feitas à devedora fiduciante constante do R.4-26065, 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 09/01/2026. **CUSTAS:** R\$1.304,22. **Selo Eletrônico nº EFBG 94362 MNO.** Eu, *[assinatura]*, escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

AV.9-26065. (BAIXA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E CÉDULA). Data: 03 de fevereiro de 2026. De acordo com os requerimentos datados de 15/01/2026 e 21/01/2026, juntados ao expediente protocolado sob o nº 95.187, L.1-F, fl. 132v, em 11/08/2025, e em face da consolidação da propriedade acima procedida, dou baixa e cancelo a alienação fiduciária constante do R.4-26065 e respectiva cédula de crédito imobiliário objeto da AV.5-26065, conforme artigo 1.488 do Código de Normas da CGJ/RJ. **CUSTAS:** R\$1.146,31. **Selo Eletrônico nº EFBG 94364 XZY.** Eu, *[assinatura]*, escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador: *[assinatura]*



*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
EFBG 95052 PRT

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

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/25TX4-YXFLD-K6GGR-EK8MF>