



Valide aqui
este documento

CNM: 090431.2.0058599-32

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: 090431.2.0058599-32

58.599
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 **58.599**

DATA 11 / 08 / 2016

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Casa n.º 01, com a área de 97,30m², fração ideal de 0,251 sobre o todo do terreno e das partes comuns, com direito ao uso de uma vaga de garagem, situada na área de uso comum do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VALIM**, localizado na Rua Dr. José Motta Vasconcellos n.º 255, edificado no lote n.º 12 desmembrado da área III-A, com área de 452,14m², situada no lugar de Bananeiras, em zona urbana do primeiro distrito deste município de Araruama, Estado do Rio de Janeiro, com as seguintes medidas e confrontações: 15,20m de frente que faz para a referida Rua; 27,70m nos fundos confrontando com Maurício Chatel Vasconcellos; 19,50m pelo lado direito confrontando com o lote n.º 11; e 17,75m pelo lado esquerdo confrontando com a antiga Estrada Niterói - Campos, havendo na esquina da referida Rua com a antiga Estrada, um sítio de 6,25m. **PROPRIETÁRIA:** VIRGINIA VALIM SILVA, brasileira, solteira, maior, estudante, portadora da carteira de identidade n.º 12958044-5, expedida pelo IFPI/RJ, em 10/07/1998, inscrita no CPF sob o n.º 097.592.577-69, residente e domiciliada na Rua Fonte Limpa, n.º 59, Bananeiras, Araruama - RJ.

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 116179.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 02, sob o R.05, da matrícula n.ºs 43.865, em 04/02/2016, onde consta a aquisição do lote onde foi implementado o condomínio, por compra feita a Rita Cristina Valim, conforme escritura de compra e venda, lavrada no Cartório do 1º Ofício de Araruama - RJ, no livro n.º 416, às fls. 261/262vº, ato n.º 151, em 05/06/2015, pelo valor de R\$ 60.000,00, sem condições. Estando a averbação de construção, em total condições de Habite-se em 29/06/2016, efetivada sob o Av.06 da matrícula n.º 43.865, em 11/08/2016, 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 Valim, sob o R.07 da matrícula n.º 43.865, em 11/08/2016, o qual encontra-se arquivado nesta Serventia sob o n.º 1.034. Araruama, 11 de agosto de 2016. Eu, (Vanessa de Almeida Pedro Reis - Escrevente), digitei. Eu, (Ingrid Lobão Cruz - Escrevente), conferi. O Oficial.

Av.01 - 58.599: CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Certifico que a Convenção do Condomínio Residencial Valim, devidamente prenotada neste RGI sob o n.º 175.641 em 06/07/2016, encontra-se registrada na Ficha n.º 1.224-AUX do Livro 03 de Registro Auxiliar, em 11/08/2016. Emols: R\$ 14,84 (Tab. 20.4-5-c); FETJ/RJ 20%: R\$ 2,96; FUNPERJ 5%: R\$ 0,74; FUNPERJ 5%: R\$ 0,74; FUNARPEN 4%: R\$ 0,59; Mutua/Acoterj: R\$ 13,54; Atos Gratuitos/PMCMV 2%: R\$ 0,29; ISS: R\$ 0,78. Araruama, 11 de agosto de 2016. Eu, (Vanessa de Almeida Pedro Reis - Escrevente), digitei. Eu, (Ingrid Lobão Cruz - Escrevente), conferi. O Oficial. (Selo de Fiscalização Eletrônico: EBQA44306-BUQ)

Karlise Hermenegildo
Escritório nº 94 12037
CART. 2º OF. ARARUAMA-RJ

VIDE VERSO

VIDE VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U9B7H-NPW22-2T7LQ-38PKW>

MATRÍCULA Nº **58.599**

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: 090431.2.0058599-32

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA

Delegatário: Dario Paulo de Sousa Junior

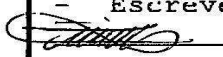
Rua Arquias Cordeiro, 34, Centro, Araruama, RJ. CEP: 28979-095 - Tel/Fax: (22) 2674-5500

CNM: 090431.2.0058599-32

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 - 58.599: COMPRA E VENDA: Nesta data, através do **INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, MÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL - CCFGTS - PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA, n.º 8.4444.3188632-7**, datado de 17/11/2023, Rerratificado em 31/01/2024, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964, prenotado sob o n.º 213.271, em 21/12/2023, o imóvel objeto da presente matrícula, inscrito no cadastro imobiliário da PMA sob o n.º 116179, foi por **VIRGINIA VALIM SILVA**, filha de Rita Cristina Valim e Marcus Cesar da Silva, brasileira, solteira, administradora, portadora da carteira de identidade CNH n.º 03437368858, expedida pelo DETRAN/RJ, em 23/08/2021, inscrita no CPF sob o n.º 097.592.577-69; **vendido para VERONICA ANTUNES PASSOS**, filha de Etelzina Nazare Antunes Passos e Eneas dos Santos Passos, brasileira, solteira, servidora pública municipal, portadora da carteira de identidade CNH n.º 05342000304, expedida pelo DETRAN/RJ, em 20/05/2021, inscrita no CPF sob o n.º 022.344.537-12, residente e domiciliada na Avenida Joaquim Nogueira, n.º 375 - Casa, São Cristóvão, Cabo Frio - RJ; e como **outorgada credora/fiduciária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, abaixo qualificada. **VALOR:** R\$ 280.000,00. **CONDIÇÕES:** Nenhuma. **SERÁ EMITIDA A DOI.** Certifico que foi apresentada a guia de ITBI n.º 2226/2023, devidamente recolhida na Caixa Econômica Federal, em 12/12/2023, no valor de R\$ 2.390,00. Fonte prevalecente (Prov. n.º 02/2007 CGJ/RJ): Apuração avaliação/fiscal constante do ITBI - valor de R\$ 280.000,00. Araruama, 06/03/2024. Eu, Wagnei Monteiro da Silva - Escrevente - CAD/CGJ n.º 94/13295, conferi e assino:  (Selo de Fiscalização Eletrônico: EEQD 99461 JWJ).

R.03 - 58.599: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: Nesta data, através do **INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, MÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL - CCFGTS - PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA, n.º 8.4444.3188632-7**, datado de 17/11/2023, Rerratificado em 31/01/2024, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964, prenotado sob o n.º 213.271, em 21/12/2023, o imóvel objeto da presente matrícula, inscrito no cadastro imobiliário da PMA sob o n.º 116179, foi alienado fiduciariamente em garantia à **credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, 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, figurando como **devedora fiduciária VERONICA ANTUNES PASSOS**, já qualificada nesta matrícula. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 224.000,00. **CONDIÇÕES:** B - **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:** B1 - ORIGEM DOS RECURSOS: **FGTS**; B2 - SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: **PRICE**; B2.1 - ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR: **TR**; B3 - ENQUADRAMENTO: **SFH**; B4 - VALOR DE VENDA E COMPRA E COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS: Financiamento Caixa: **R\$ 214.000,00**; Recursos Próprios: **R\$ 66.000,00**; B5 - VALOR DE FINANCIAMENTO PARA DESPESAS ACESSÓRIAS (Custas Cartorárias: Registro e ITBI) e Comissão do

Continua na folha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U9B7H-NPW22-2T7LQ-38PKW>

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: 090431.2.0058599-32

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: 090431.2.0058599-32

Nº

58.599-02

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE ARARUAMA

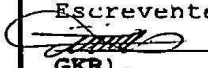
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA Nº 58.599-02

DATA xx / xx / xxxx

leiloeiro, se houver: R\$ 10.000,00; B6 - VALOR DA DÍVIDA (FINANCIAMENTO + DESPESAS ACESSÓRIAS) OU FINANCIAMENTO: R\$ 224.000,00; B7 - VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 280.000,00; B8 - PRAZO TOTAL (MESES): 336 - B8.1 - Amortização (meses): 336; B9 - Taxa de Juros %: B9.1 - Sem Desconto: Nominal % (a.a.): 8.1600 - Efetiva % (a.a.): 8.4722; Nominal % (a.m.): 0.6778; B9.2 - Com Desconto: Nominal % (a.a.): Não se aplica - Efetiva % (a.a.): Não se aplica; Nominal % (a.m.): Não se aplica; B9.3 - Com Redutor de 0,5%: Nominal % (a.a.): Não se aplica - Efetiva % (a.a.): Não se aplica; Nominal % (a.m.): Não se aplica; B9.4 - Taxa Contratada: Nominal % (a.a.): 8.1600 - Efetiva % (a.a.): 8.4722; Nominal % (a.m.): 0.6778; B10 - Encargo Mensal Inicial (Parcela): B10.1 - Taxa Contratada: Prestação (a+j): R\$ 1.697,31 - Prêmios de Seguros NIP e DFI: R\$ 192,13 - Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: R\$ 25,00 - Total: R\$ 1.914,44; B11 - Vencimento do primeiro encargo mensal: 22/12/2023; B12 - Reajuste dos Encargos: De acordo com item 4 do referido contrato; B13 - Forma de Pagamento dos Encargos Mensais: Débito em Conta Corrente; B14 - Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): B14.1 - Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: R\$ 0,00; B14.2 - Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 0,00; Cláusula 15 - Prazo de Carência para Expedição da Intimação: 15 (quinze) dias, a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, a partir do qual o(s) devedor(es) está(ão) constituído(s) em mora; 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\$ 224.000,00. Araruama, 06/03/2024. Eu, Wagner Monteiro da Silva - Escrevente - CAD/CGJ n.º 94/13295, conferi e assino:  (Selo de Fiscalização Eletrônico: EEQD 99462 GKR).

Av.04 - 58.599: INTIMAÇÃO: Nesta data, para fins do disposto no art. 26 da Lei n.º 9.514/97, através dos requerimentos firmados pela credora Caixa Econômica Federal, datados de 29/07/2025 e 06/08/2025, prenotados sob o n.º 220.997, em 29/07/2025, fica averbado que a Sr. Veronica Antunes Passos, foi intimada por Edital Eletrônico publicado nos dias 22, 23 e 24 de Outubro de 2025, no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, para a purgação da mora das obrigações contratuais relativas às parcelas 16 e 20, do contrato registrado sob o R.03 desta matrícula. Certifico ainda que

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U9B7H-NPW22-2T7LQ-38PKW>

MATRÍCULA Nº 58.599-02

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 090431.2.0058599-32

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA

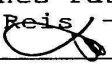
Delegatário: Dario Paulo de Sousa Junior

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)

foi apresentada a Certidão do Registro de Títulos e Documentos anexo a esta Serventia, registro n.º 26.179, Livro B-24, fls. 258/0, datada de 07/08/2025, onde consta que em diligência realizada nos dias 07/08/2025 às 15:30h, 28/08/2025 às 10:45h e 17/09/2025 às 16:15h, não foi possível notificar a Srª. Veronica Antunes Passos e a Certidão do Cartório do 1º Serviço Notarial e Registral de Cabo Frio - RJ, registro n.º 86378, Livro B-75, datada de 14/08/2025, onde consta que em diligência realizada nos dias 18/09/2025 às 12:20h, 19/09/2025 às 16:44h e 20/09/2025 às 13:24, não foi possível notificar a Srª. Veronica Antunes Passos. Araruama 03/11/2025. Eu, Vanessa de Almeida Pedro Reis - Escrevente - CAD/CGJ n.º 94/13731, conferi e assino: . (Selo de Fiscalização Eletrônico: EEZM 98534 OBB)

Av. 05 - 58.599: CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nesta data, conforme requerimentos firmados pela **Caixa Econômica Federal**, datados de 12/01/2026, prenotados sob o n.º 223.284, em 13/01/2026, e tendo em vista o procedimento 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\$ 290.000,00. **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.** Fonte prevalecente (Prov. n.º 02/2007 CGJ/RJ): Apuração avaliação/fiscal constante do ITBI - Valor de R\$ 290.000,00. Araruama, 21/01/2026. Eu, Larissa Marinho Guimarães - Escrevente - CAD/CGJ n.º 94/21934, conferi e assino: . (Selo de Fiscalização Eletrônico: EFAQ 87437 IZG)

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 58.599**, 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, 22/01/2026. Às 09:43:54.

Pedido de Certidão: **26/000708**

Emolumentos...: R\$ 124,08
Fundgrat.....: R\$ 2,48
Lei 3217.....: R\$ 24,81
Fundperj.....: R\$ 6,20
Funperj.....: R\$ 6,20
Funarpen.....: R\$ 7,44
ISS.....: R\$ 6,66
Selo.....: R\$ 3,27
Total.....: R\$ 181,14

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFAQ/88331 KJH

Consulte a validade do selo em:
<http://www.4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U9B7H-NPW22-2T7LQ-38PKW>

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