

Vassouras 02 Ofício-RJ
Serviço do Registro de Imóveis

RUA CAETANO FURQUIM 231, Centro, Vassouras / RJ
E-mail: atendimento@2oficiovassouras.com.br
Telefone: (XX)2471-6682

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 16892 / CNM: 090696.2.0016892-36 / Recibo: 15499 / Data da Certidão: 07/08/2025.

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, 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. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Vassouras, 07 de agosto de 2025.

FINALIDADE: Verificar situação jurídica do imóvel.

Assinada digitalmente pelo Escrevente, **Cleiton da Paixão Barbirato**, Matrícula 94/14.258

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas no sítio eletrônico: <https://registradores.onr.org.br/>, sem intermediários e sem custos adicionais.

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 108,60 x 1 = 108,60.
Emolumentos: R\$ 108,60 | Fetj: R\$ 21,72 | Fundperj: R\$ 5,43 | Funperj: R\$ 5,43 | Funarpen: R\$ 6,51 | Pmcmv: R\$ 2,17.
Iss: R\$ 5,43 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 158,16.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEZC 37553 YLC
Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Vassouras 02 Ofício-RJ
Serviço do Registro de Imóveis

RUA CAETANO FURQUIM 231, Centro, Vassouras / RJ
E-mail: atendimento@2oficiovassouras.com.br
Telefone: (XX)2471-6682

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 16892 / CNM: 090696.2.0016892-36 / Recibo: 15499 / Data da Certidão: 07/08/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

16.892

FICHA

001

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE VASSOURAS – ESTADO DO RIO DE JANEIRO
RUA CAETANO FURQUIM, 231, LOJA 02, CENTRO COMERCIAL VASSOURAS
CENTRO – VASSOURAS/RJ – CEP 27.700-000

Vassouras, 11 de junho de 2024.

CNM: 090696.2.0016892-36

Matrícula atualizada com base nos atos vigentes na matrícula n. 16.892, originariamente aberta em 13 de setembro de 2022, que fica saneada nesta data.

MATRÍCULA Nº. 16.892 – Lote de terras nº. 67, com a área de 360,25 metros quadrados, integrante do loteamento denominado “Park Imperial”, Bairro Residência, na zona urbana desta cidade, 1º Distrito deste município, medindo segundo planta levantada pelo Eng. Agrimensor Hugo Cesar R. Servian Brites, CREA/RJ 2001101714, aprovada pela Prefeitura Municipal de Vassouras, em 30/03/2015, proc. nº. 1.659/15, da maneira seguinte: 13,00m de frente, para a Rua n. 04, com 10,00m de largura; pelo lado direito 25,38m, confrontando com o lote n. 66; pelo lado esquerdo 25,46m, confrontando com o lote n. 68; e pelos fundos 18,00m, em três segmentos de 5,00m, mais 3,00m e mais 10,00m, confrontando com uma servidão de passagem 3,00m por 10,00m de comprimento, na divisa com os lotes ns. 71 e 72. **PROPRIETÁRIA: SHANGRI-LÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA,** pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Y, Loteamento dos Ipês, s/n, Q. 19, L. 1, Rua Direita, Três Rios/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 13.471.499/0001-67 e devidamente registrada na JUCERJA sob nº. 33.2.0893132-2, em 05/04/2011 e 3ª alteração contratual sob nº. 00002411531, em 14/11/2012. **REGISTRO ANTERIOR:** Neste Cartório, no livro 2-BX, às fls. 263, na Matrícula nº. 15.024.

Vassouras, 13 de setembro de 2022.

O Oficial: (assinado) José Carlos Ganhadeiro. Mat. 06/2422.

AV.01 – 16.892 – Averbo aqui para os fins regulares que a presente Matrícula foi aberta em virtude do requerimento da proprietária **SHANGRI-LÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA,** já qualificada na Matrícula, de 03/01/2022, em forma legal, arquivados. A presente Matrícula atende ao disposto no art. 464, inciso III, do CNCGJ/RJ. Custas: Recibo nº. 5390/2022. Protocolo nº. 35.559. **Selo Eletrônico Número: EEHA 74896 LFG.**

Vassouras, 13 de setembro de 2022.

O Oficial: (assinado) José Carlos Ganhadeiro. Mat. 06/2422.

R.02 – 16.892 – Registro aqui a **compra e venda** por Contrato da Caixa Econômica Federal, agc. Três Rios/RJ, nº. 1.4444.1955525-3, de 28/10/2022, em forma legal, por via do qual **SHANGRI-LÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA,** já qualificada na Matrícula, **vendeu a JONATHAN ABBUD DE SOUZA,** brasileiro, solteiro, comerciante, Id. nº. 07493205284, CNH/DETRAN/RJ, de 24/11/2021 e CPF/MF nº. 162.415.307-04, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Elisa Barbosa, 411, Bairro Tambasco; o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais). **Nota:** ITBI guia nº. 000741. Ap. Fiscal: R\$ 755.000,00. **Inscrição municipal:** 18152. Loc. Física nº. 01.01.150.3542.001. **BIB:** 01429.22.11.04.15.949. **CNIB:** 8018.c952.c209.7e73.a83a.97c5.51db.0afd.7c9d.9d67. Custas: Recibo nº. 5901/2022. Protocolo nº. 35.683. **Selo Eletrônico Número: EEH 70378 NSB.**

Vassouras, 10 de novembro de 2022.

O Oficial: (assinado) José Carlos Ganhadeiro. Mat. 06/2422.

Continua no verso.

Vassouras 02 Ofício-RJ
Serviço do Registro de Imóveis

RUA CAETANO FURQUIM 231, Centro, Vassouras / RJ
E-mail: atendimento@2oficiovassouras.com.br
Telefone: (XX)2471-6682

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 16892 / CNM: 090696.2.0016892-36 / Recibo: 15499 / Data da Certidão: 07/08/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

16.892

FICHA

001v

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE VASSOURAS – ESTADO DO RIO DE JANEIRO
RUA CAETANO FURQUIM, 231, LOJA 02, CENTRO COMERCIAL VASSOURAS
CENTRO – VASSOURAS/RJ – CEP 27.700-000

R.03 – 16.892 – Registro aqui a **Alienação Fiduciária** pactuada no Contrato objeto do R.02, por via do qual o imóvel desta Matrícula, foi constituído em **Propriedade Fiduciária**, e transferida sua propriedade resolúvel a **Credora Fiduciária CEF – CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília/DF, CNPJ nº. 00.360.305/0001-04, Ag. Três Rios/RJ com o escopo de garantia do financiamento concedido ao proprietário **Devedor Fiduciante JONATHAN ABBUD DE SOUZA**, qualificado no R.02, destinado a compra do terreno e construção, da quantia de R\$ 750.000,00, sendo financiamento CEF R\$ 571.500,00, recursos próprios aplicados na obra R\$ 178.500,00, o valor da aquisição do terreno é de R\$ 200.000,00, a ser paga em 371 meses. B.8.1: Amortização 360 meses. B.8.2: Construção 11 meses. Sistema SBPE/modalidade aquisição de terreno e construção. Sistema de amortização: PRICE. Enquadramento: SFH. Taxas de juros: Item B.9.1: nominal 9,7978% a.a. e efetiva de 10,2500% a.a. – Nominal: 0,8134% a. m.; efetiva: 0,8165% a. m. Item B.9.2: nominal 8,9257% a.a. e efetiva de 9,3001% a.a. – Nominal: 0,7412% a. m. e efetiva: 0,7438 a. m., sendo o encargo inicial total de: B.10.1 R\$ 5.306,57. B.10.2 R\$ 4.926,26. Vencendo-se o primeiro em 25/11/2022, na forma do item B.11, e reajustável de acordo com o item B.12. Atualização do saldo devedor e da garantia de acordo com o item 8. Ocorrendo impontualidade, a quantia será atualizada monetariamente na forma do item 9, mais juros de mora 0,033% por dia de atraso, multa moratória 2% nos termos da Legislação vigente. A amortização extraordinária e liquidação antecipada estão previstas nos itens 10 e 11. A dívida será considerada antecipadamente vencida, com todos os acessórios atualizados, por quaisquer dos motivos previstos em Lei, e ainda pelas razões enumeradas no item 15. Foro de eleição – Seção Judiciária da Justiça Federal da localidade do imóvel objeto da garantia. Em garantia da dívida bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, o Devedor Fiduciante aliena à CEF em caráter fiduciário o imóvel objeto desta Matrícula, advindo do R.02, nos termos e para os efeitos do art. 22 e seguintes da Lei 9.514/97, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. O valor do imóvel para fins do inciso VI, do art. 24, da Lei nº. 9.514/97 é de R\$ 755.000,00. Demais condições são as contidas no Contrato, arquivado. BIB: 01429.22.11.04.17.956. CNIB: 24fc.82af.6b8c.ade9.38f2.5a90.95fd.4fd7.d911.29f7. Custas: Recibo nº. 5901/2022. Protocolo nº. 35.683. **Selo Eletrônico Número: EEII 70379 NSB.**

Vassouras, 10 de novembro de 2022.

O Oficial: (assinado) José Carlos Ganhadeiro. Mat. 06/2422.

AVR.04 – 16.892 – Averbo aqui para os fins regulares a **existência do procedimento de constituição do devedor fiduciante em mora**, tendo sido expedida em 30/04/2024, a requerimento da Credora Fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, a intimação do devedor fiduciante **JONATHAN ABBUD DE SOUZA**, tendo na **primeira tentativa** (02/05/2024), tomado as providências do art. 26, §3º-A, da Lei nº. 9.514/97, intimando o locatário Almir, de que, no dia útil imediato, retornaria ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora designada, **informando este que o proprietário não reside no local**; na **segunda tentativa** (03/05/2024) não foi o devedor fiduciante localizado, restando infrutífera e, desta forma, publicado o edital para esta finalidade em 10/05/2024, 13/05/2024 e 14/05/2024, considera-se constituída a mora na data da última publicação, na forma do art. 26, §4º e 26-A, da Lei nº. 9.514/97. Ficando, assim, assegurado direitos de terceiros

Continua na Ficha 02.

Vassouras 02 Ofício-RJ
Serviço do Registro de Imóveis

RUA CAETANO FURQUIM 231, Centro, Vassouras / RJ
E-mail: atendimento@2oficiovassouras.com.br
Telefone: (XX)2471-6682

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 16892 / CNM: 090696.2.0016892-36 / Recibo: 15499 / Data da Certidão: 07/08/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

16.892/2

002

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE VASSOURAS – ESTADO DO RIO DE JANEIRO
RUA CAETANO FURQUIM, 231, LOJA 02, CENTRO COMERCIAL VASSOURAS
CENTRO – VASSOURAS/RJ – CEP 27.700-000

Vassouras, 11 de junho de 2024.

CNM: 090696.2.0016892-36

interessados e conferido publicidade ao termo a quo para a consolidação da propriedade pelo fiduciário (art. 26, § 7º, da Lei n. 9.514/1997 c/c art. 1.463, do CNCGJ/RJ). Custas: Recibo n. 10992/2024. Protocolo n. 36.812. **Selo Eletrônico Número: EETC 98891 TWR.**

Vassouras, 11 de junho de 2024.

O Oficial Subst.: Rodrigo de Freitas Ganhadeiro. Mat. 94/4462.

AV.05 – 16.892 – Averbo aqui para os fins regulares o **cancelamento do procedimento de constituição do devedor fiduciante em mora**, objeto da Av.04 e respectivo Protocolo n. 36.812, conforme requerimento da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, qualificada no R.03, datado de 10/04/2025, na qualidade de credora do contrato de financiamento imobiliário n. 144441955525-3, arquivado com a documentação de praxe. Custas: Recibo n. 14344/2025. Protocolo n. 37.426, de 31/03/2025. **Selo Eletrônico Número: EEEXL 69124 SGT.**

Vassouras, 15 de abril de 2025.

O Oficial Subst.: Rodrigo de Freitas Ganhadeiro. Mat. 94/4462.

AVR.06 – 16.892 – Averbo aqui para os fins regulares a **existência do procedimento de constituição do devedor fiduciante em mora**, tendo sido expedida em 15/04/2025, a requerimento da Credora Fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, a intimação do devedor fiduciante **JONATHAN ABBUD DE SOUZA**, tendo na primeira tentativa (30/04/2025), tomado as providências do art. 26, §3º-A, da Lei n. 9.514/97, intimando o morador atual, de que, no dia útil imediato, retornaria ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora designada, informando este que não conhece o notificado; na segunda tentativa (02/05/2025) não foi o devedor fiduciante localizado, restando infrutífera. Conforme § 4º-B do art. 26 da Lei n. 9.514/97, está prevista a intimação por meio de endereço eletrônico, desta forma, o devedor fiduciante foi intimado por endereço eletrônico, em 08/05/2025, através do e-mail jonathanabbud@yahoo.com. Em 02/06/2025 foi solicitada a publicação do edital, e, desta forma, publicado o edital em 03/06/2025, 04/06/2025 e 05/06/2025, considera-se constituída a mora na data da última publicação, na forma dos arts. 26, §4º e 26-A, da Lei n. 9.514/97. Ficando, assim, assegurado direitos de terceiros interessados e conferido publicidade ao termo a quo para a consolidação da propriedade pelo fiduciário (art. 26, § 7º, da Lei n. 9.514/1997 c/c art. 1.463, do CNCGJ/RJ). Custas: Recibo n. 14195/2025. Protocolo n. 37.426, de 31/03/2025. **Selo Eletrônico Número: EEYS 20319 LOL.**

Vassouras, 03 de julho de 2025.

Escrevente Subst.: Rodrigo de Freitas Ganhadeiro. Mat. 94/4.462.

AV.07 – 16.892 – Averbo aqui para os fins regulares o **cancelamento do procedimento de constituição do devedor fiduciante em mora**, objeto da Av.06 e respectivo Protocolo n. 37.426, conforme requerimento da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, qualificada no R.03, de 15/07/2025, na qualidade de credora do contrato de financiamento imobiliário n. 144441955525, arquivado com a documentação de praxe. Custas: Recibo n. 15385/2025. Protocolo n. 37.629, de 17/07/2025. **Selo Eletrônico Número: EEZC 37545 KOR.**

Continua no verso.

Vassouras 02 Ofício-RJ
Serviço do Registro de Imóveis

RUA CAETANO FURQUIM 231, Centro, Vassouras / RJ
E-mail: atendimento@2oficiovassouras.com.br
Telefone: (XX)2471-6682

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 16892 / CNM: 090696.2.0016892-36 / Recibo: 15499 / Data da Certidão: 07/08/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

16.892/2

FICHA

002v

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE VASSOURAS – ESTADO DO RIO DE JANEIRO
RUA CAETANO FURQUIM, 231, LOJA 02, CENTRO COMERCIAL VASSOURAS
CENTRO – VASSOURAS/RJ – CEP 27.700-000

Vassouras, 07 de agosto de 2025.

O Oficial: José Carlos Ganhadeiro. Mat. 06/2422.

AV.08 – 16.892 – Averbo aqui para os fins regulares o **cancelamento da alienação fiduciária**, objeto do R.03, que onerava o imóvel desta Matrícula, nos termos do requerimento da credora fiduciária **Caixa Econômica Federal**, de 15/07/2025, em forma legal, arquivado com a documentação de praxe, ficando desta forma, dito imóvel liberado daquele gravame. Custas: Recibo n. 15385/2025. Protocolo n. 37.629, de 17/07/2025. **Selo Eletrônico Número: EEZC 37544 QIN.**

Vassouras, 07 de agosto de 2025.

O Oficial: José Carlos Ganhadeiro. Mat. 06/2422.

AV.09 – 16.892 – Averbo aqui para os fins regulares a **consolidação da propriedade objeto desta Matrícula, em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, qualificada no R.03, nos termos do art. 26, §7º, da Lei nº. 9.514/97, tendo em vista o decurso do prazo sem a purgação da mora, referente ao contrato de alienação fiduciária em garantia nº 14444195525, objeto do R.02, por parte do devedor fiduciante **Jonathan Abbud de Souza**, qualificado no R.01. Tudo conforme requerimento da Credora Fiduciária, datado de 15/07/2025, instruído com prova de pagamento do ITBI guia nº. 001463, com valor declarado de R\$ 774.243,84 e Apuração Fiscal de R\$ 774.243,84, arquivado com a documentação de praxe. Custas: Recibo n. 15385/2025. Protocolo n. 37.629, de 17/07/2025. **Selo Eletrônico Número: EEZC 37543 GXU.**

Vassouras, 07 de agosto de 2025.

O Oficial: José Carlos Ganhadeiro. Mat. 06/2422.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 86GKB-FN2P9-WEXRR-ZKGM9

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Cleiton Da Paixao Barbirato (CPF ***.840.357-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/86GKB-FN2P9-WEXRR-ZKGM9>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>