



Valide aqui
este documento

Registro Geral

MATRÍCULA

6332

FICHA

1



CNM: 089763.2.0006332-27

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CARTÓRIO DE GUAPIMIRIM
OFÍCIO ÚNICO

IMÓVEL: **FRAÇÃO 3** - casa 3 - composta de dois quartos, sendo um suíte, sala, cozinha americana, banheiro social, área de serviço, e varanda na frente, com vaga de garagem privativa, de laje, coberta com telhas de amianto, e respectivas instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, com a área construída de 60,00m², com logradouro na Rua Dona Jandira, emplacada sob o n° 180, casa 3 - Várzea Alegre, Guapimirim/RJ; integrante do "CONDOMÍNIO VARZEA ALEGRE I", e a correspondente fração ideal de 0,36155, do Lote n° 18 da quadra "2" do loteamento denominado "VARZEA ALEGRE", zona urbana de Guapimirim, que possui em seu todo a área de 360,00m² e as seguintes medidas e confrontações: medindo 12,00m de frente para a Rua Dona Jandira; igual largura (12,00m) na linha dos fundos, na divisa com o lote n° 25; 30,00m de extensão da frente aos fundos e por ambos os lados, confrontando com o lote n° 19 e pelo lado esquerdo como o lote n° 17; possui a área privativa real total edificada de 60,00m², área vaga 3 (privativa real) = 12,90m², área livre exclusiva 39,60m², área do terreno de uso exclusivo = 112,50m², área de uso comum (proporcional) = 17,658m², fração ideal de 0,36155, medindo e confrontando: de frente em dois segmentos: 1,55m para servidão (área comum) e 10,45m com a lateral esquerda da fração 2; 8,30m de extensão pelo lado direito confrontando com parte do lote n° 19, 8,30m de extensão pelo lado esquerdo confrontando com parte do lote n° 17 e 12,00m de largura na linha dos fundos com divisa com o lote n° 25; inscrita na Prefeitura desta Cidade sob o n° 712844. PROPRIETÁRIO(S): **MARIA ANGELA MONTEIRO DA FRANCA**, brasileira, divorciada, comerciante, portadora da carteira de identidade n° 2.797.846, expedida pelo SSP/PB, inscrita no CPF sob o n° 002.177.717-93, residente e domiciliada na Rua Manoel Afonso Cardoso, n° 56, Centro - Magé - RJ. REGISTRO ANTERIOR: R-2, AV-3, AV-4 e AV-5, da matrícula 5802, deste Cartório. Guapimirim, 10 de Dezembro de 2014. O Oficial.

AV-1-6332: PROT: 9645:CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E REGIME INTERNO: Certifico que a Convenção de Condomínio e Regimento Interno do "CONDOMÍNIO VARZEA ALEGRE I" encontra-se registrado sob o n° 99 Ficha: 1 - Registro Auxiliar em 10/12/2014. Os documentos apresentados ficam neste registro Imobiliário arquivado com parte integrante desta averbação. EMOLUMENTOS: R\$ 75,71; Lei 3217/99: R\$ 15,14; FUNDPERJ/FUNPERJ: R\$ 7,58; FURNAPEN: R\$ 3,03; Lei 6370/12: R\$ 1,51; MÚTUA: R\$ 11,27; ACOTERJ: R\$ 0,22. O referido é verdade e dou fé. Guapimirim, 10 de Dezembro de 2014. O Oficial.

SELO ELETRÔNICO EAGZ 94299 OVH.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WBEXD-4P2QV-75GTF-YVDCC>

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

Registro Geral

MATRÍCULA

6332

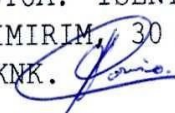
FICHA

1v



CNM: 089763.2.0006332-27

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CARTÓRIO DE GUAPIMIRIM
OFÍCIO ÚNICO

R-2-6332-PROT.10137-COMPRA E VENDA - Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária - Programa Carta de Crédito Individual - FGTS, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380, de 21/08/1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29/06/1966, celebrado em 09 de Junho de 2015. ADQUIRENTE - **LUIZ CARLOS GABRIEL DO NASCIMENTO**, brasileiro, nascido em 22/05/1989, gerente, solteiro, portador da Carteira de Identidade CNH 05475506138, expedida pelo DETRAN/RJ, em 06/05/2013, inscrito no CPF sob o nº 085.287.266-65, residente e domiciliado na Rua Professor Jose Leandro, nº 361, casa 01, Centro, Magé/RJ. TRANSMITENTE - **MARIA ANGELA MONTEIRO DA FRANÇA**, brasileira, nascida em 20/02/1970, divorciada, comerciante, portadora da Carteira de Identidade nº 2797846, expedida pela SSP/PB, em 10/08/2000, inscrita no CPF sob o nº 002.177.717-93, residente e domiciliada na Rua Manoel Afonso Cardoso, nº 56, Centro, Magé/RJ, neste ato representada por **Márcia Mota Diniz Monteiro da França**, brasileira, nascida em 04/11/1970, solteira, autônoma, portadora da Carteira de Identidade nº 1331744, expedida pela Secretaria de Segurança Pública/PB, em 22/12/1999, inscrita no CPF sob o nº 675.809.044-20, residente e domiciliada na Avenida Várzea, lt. 17, qd. 2, Várzea Alegre, Guapimirim/RJ, conforme procuração lavrada no 3º Ofício de Notas de João Pessoa/PB, livro 252, as fls. 161, em 22/12/2014. PREÇO - R\$ 125.000,00 (Cento e vinte cinco mil reais). ITBI - Guia de Controle nº 335/2015, no valor de R\$ 2.507,42, extraído do processo nº 4342/2015, pago sobre avaliação fiscal R\$ 125.000,00, à Prefeitura desta Cidade. EMOLUMENTOS: R\$ 640,92; LEI 3217/99: ISENTOS; FUNDPERJ/FUNPERJ: ISENTOS; FUNARPEN: ISENTOS; LEI 6370/12: R\$ 12,53; MUTUA: ISENTOS; ACOTERJ: ISENTOS. O referido é verdade e dou fé. GUAPIMIRIM, 30 de Junho de 2015. O Oficial. SELO ELETRÔNICO EASJ 36129 KNK. 

R-3-6332-PROT.10137-ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária - Programa Carta de Crédito Individual - FGTS, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380, de 21/08/1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29/06/1966, registrada sob o nº R-2 da presente matrícula, Contrato nº 8.4444.0938506-0. CREDORA - **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto - Lei nº 759, de 12/08/1969, alterado pelo Decreto - Lei nº 1259 de 19/02/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na

Continua na ficha 2...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WBEXD-4P2QV-75GTF-YVDCC>

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

Registro Geral

MATRÍCULA
6332

FICHA
2



CNM: 089763.2.0006332-27

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CARTÓRIO DE GUAPIMIRIM
OFÍCIO ÚNICO

data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, representada por Claudio Antonio Carneiro Moreira Braga, brasileiro, casado, nascido em 09/02/1973, economiário, portador da Carteira de Identidade nº 97185557, expedida pelo IFP/RJ, em 31/07/1991, inscrito no CPF sob o nº 032.527.177-19, conforme procuração lavrada as fls. 178/179, do livro 3038, em 26/09/2013, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, e Substabelecimento lavrado as fls. 80-80, do Livro 142, em 16/10/2013, no 8º Ofício de Niterói/RJ. DEVEDOR - LUIZ CARLOS GABRIEL DO NASCIMENTO, já acima qualificado. VALOR DA OPERAÇÃO - R\$ 125.000,00 (Cento e vinte cinco mil reais), sendo R\$ 9.420,00 (Nove mil, quatrocentos e vinte reais), referente aos recursos próprios, R\$ 9.496,00 (Nove mil, quatrocentos e noventa seis reais), referente aos recursos concedidos pelo Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, na forma de desconto, e R\$ 106.084,00 (Cento e seis mil e oitenta quatro reais), referente ao financiamento concedido pela CREDORA FIDUCIARIA; ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS; ENQUADRAMENTO: SFH; VALOR DA DÍVIDA/FINANCIAMENTO: R\$ 106.084,00 (Cento e seis mil e oitenta quatro reais); VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$ 165.000,00 (Cento e sessenta cinco mil reais); SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC - Sistema de Amortização Constante; PRAZOS EM MESES: de amortização 360; TAXA DE JUROS(%): Anual (Nominal) 4,5000; Anual (Efetiva) 4,5939; ENGARGO INICIAL: Prestações (a+j): R\$ 692,49; Prêmios de Seguros: R\$ 25,70; Taxa de Administração: R\$ 0,00; Total: R\$ 718,19; VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 09/07/2015; REAJUSTE DOS ENCARGOS: A cada período de doze meses, na data de aniversário do contrato, o valor das parcelas de amortização da prestação é recalculado com base no valor do saldo devedor atualizado, na forma da Cláusula Nona, mantidos a taxa de juros, sistema de amortização contratados e prazo remanescente. A partir do terceiro ano de vigência do prazo de amortização, o valor da prestação de amortização poderá ser recalculado, trimestralmente, no dia correspondente ao da assinatura do contrato, caso venha a ocorrer o desequilíbrio econômico-financeiro do contrato. GARANTIA DA DÍVIDA: O imóvel objeto da presente matrícula. Fica fazendo parte do presente registro, as demais cláusulas e condições constantes do Título. Por força de Lei a constituição da propriedade fiduciária, dar-se-á o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel. O devedor declara sob as penas da Lei, tratar-se da primeira aquisição imobiliária financiada pelo Sistema Financeiro de Habitação e que, não possuindo outro imóvel residencial na localidade do imóvel objeto deste financiamento, goza o benefício de redução de custas e emolumentos, conforme previsto nas

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WBEXD-4P2QV-75GTF-YVDCC>

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

Registro Geral

MATRÍCULA

6332

FICHA

2v



CNM: 089763.2.0006332-27

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CARTÓRIO DE GUAPIMIRIM
OFÍCIO ÚNICO

Leis 6.015/73 e 6.941/91, sendo este para a sua residência própria. EMOLUMENTOS: R\$ 618,06; LEI 3217/99: ISENTO; FUNDPERJ/FUNPERJ: ISENTO; FUNARPEN: ISENTO; LEI 6370/12: R\$ 12,36; MUTUA: ISENTO; ACOTERJ: ISENTO. O referido é verdade e dou fé. GUAPIMIRIM, 30 de Junho de 2015. O Oficial. SELO ELETRÔNICO EASJ 36134 OXE.

AV-4-6332 - **AVERBAÇÃO**: PROTOCOLO Nº 20486- (27/05/2025) - Procede-se a presente, com base no artigo 26 da Lei 9.514/97 e nos termos do instrumento particular de intimação pela Caixa Economica Federal, através da CESAV/BU, Ofício nº 594057/2025-CEF, datado de 26/05/2025, acompanhado de documentos comprobatórios, para constar que a referida **INTIMAÇÃO**, em face de **LUIZ GABRIEL DO NASCIMENTO**, CPF nº 085.287.266-65, relativa ao contrato nº 844440938506-0, firmado em 09/06/2015, citado no R-3, foi expedida por esta serventia, com o seguinte resultado: Positivo (Rua Dona Jandira, nº 180, casa 03- Varzea Alegre- Guapimirim/RJ), no dia 30/05/2025 o notificado tomou conhecimento do conteúdo da notificação e **RECUSOU-SE ASSINAR E RECEBER**. O referido é verdade e dou fé. Eu, *Luana*, Escrevente, mat. 94/8677, lavrei o presente ato. Guapimirim, 01 de Julho de 2025. **EEXB 74307 GGE**

AV-5-6332 -**AVERBAÇÃO DE CONSOLIDAÇÃO** - PROTOCOLO Nº 21441-(05/01/2026) - Procede-se a presente, nos termos do requerimento de Consolidação de propriedade Fiduciária de 11/12/2025, para constar que, vencida e não paga a dívida a que se refere o R-3, garantida por alienação fiduciária, conforme se verifica da Certidão lavrada por este Ofício, a propriedade do imóvel objeto da matrícula consolidou-se em nome da Credora Fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, qualificada acima, nos termos do artigo 26, § 7º da Lei 9.514/97, limitada a consolidação pela restrição de levar a fiduciária à leilão, o referido imóvel, no prazo de trinta dias, nos termos do artigo 27, da mesma Lei, tendo pago o ITBI nº 4445, no valor de R\$ 3.739,22, em 05/12/2025. Realizadas consultas de indisponibilidades nº 02358.26.01.05.46.796 Provimentos nº 72/09 CGJ/RJ e Hash: e5rpprctni Provimento 39/2014 do CNJ. Inscrição Municipal nº 712844. O referido é verdade e dou fé. Eu, *Luana*, Escrevente, matrícula 94-8677 lavrei o presente ato. Guapimirim, 05 de janeiro de 2026. **EEYQ 72801 IAG**

CERTIDÃO

CERTIFICO, que esta cópia é reprodução fiel dos atos da matrícula nº **6332**, nos termos do artigo 19, §1º da Lei nº 6.015/73, dela constando a **situação jurídica e todos os eventuais ônus** que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de **indisponibilidades** e/ou registros de citação de **ações reais ou pessoais reipersecutórias**, sobre os atuais proprietários ou detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. O referido é verdade e dou fé. Eu, **LUANA DA SILVA MENDES** - Escrevente Substituta, Escrevente, Mat.94/8677, conferi e digitei. **Pedido Certidão Nº 26/000006**.

Guapimirim, 05 de Janeiro de 2026

LUANA DA SILVA MENDES - Escrevente Substituta

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EEXL 92996 RHK



Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.js.br/sitepublico>

Emol.:	124,08
Ressag:	2,48
FETJ:	24,81
Fundperj:	6,20
Funperj:	6,20
Funarpen:	7,44
Mútua:	0,00
Acoterj:	0,00
ISS:	6,53
Selo:	3,27
Total:	181,01

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WBEXD-4P2QV-75GTF-YVDCC>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

