



Valide aqui
este documento

Tres Rios 01 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Luiz Gustavo Faria de Sousa

Oficial de Registro e Tabelião de Notas

Rua Presidente Vargas, 541 Loja 1, Centro, Tres Rios / RJ

E-mail: cartoriorgi3rioscertidoes@hotmail.com

Telefone: (24)2252-0295

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 17334 / CNM: 090225.2.0017334-61 / Recibo: 60645 / Data da Certidão: 22/01/2026.

CERTIFICO que a presente certidão é a reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do Art. 19, §1º, da Lei 6.015/73. Nela contém a reprodução de seu **INTEIRO TEOR** e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais, situação jurídica, indisponibilidades, ações reais e pessoais reipersecutorias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, bem como as restrições sobre o imóvel prenotados até o dia anterior.

Portanto, atendendo à requerimento da parte interessada, e revendo os arquivos e livros desta Serventia, emito a presente certidão. O referido é verdade e dou fé, **assinada digitalmente por Luiz Gustavo Faria de Sousa**, mat. 90/237, Oficial de Registro do 1º Ofício de Justiça de Três Rios - RJ.

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 124,08 x 1 = 124,08.

Emolumentos: R\$ 124,08 | Fetj: R\$ 24,81 | Fundperj: R\$ 6,20 | Funperj: R\$ 6,20 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcmv: R\$ 2,48.

Iss: R\$ 6,33 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 180,81.



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

EFBB 63971 FJH

Consulte a validade do selo em:

www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HE758-PFTR7-3SLJA-FDE78>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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





Valide aqui
este documento

Tres Rios 01 of de Justica-RJ
Serviço do Registro de Imóveis

Luiz Gustavo Faria de Sousa
Oficial de Registro e Tabelião de Notas

Rua Presidente Vargas, 541 Loja 1, Centro, Tres Rios / RJ
E-mail: cartoriorg3rioscertidoes@hotmail.com
Telefone: (24)2252-0295

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 17334 / CNM: 090225.2.0017334-61 / Recibo: 60645 / Data da Certidão: 22/01/2026.

RÉGISTRO DE IMÓVEIS 090225.2.0017334-61
REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2 - BL

Fls.296

MATRÍCULA N.º 17.334

DATA 03 de Outubro de 2013

IMÓVEL: APARTAMENTO N.º 104 do BLOCO 08, situado na Rua Alif Nasser s/nº, bairro da Vila Isabel, nesta cidade, do empreendimento residencial denominado "RESIDENCIAL DOS EUCALÍPTOS", composto de 01 (uma) varanda, sala, 02 (dois) quartos, banheiro, cozinha, área de serviços e hall de circulação, com Área Privativa de 45,88m²; Área Uso Comum de 24,31m²; Área Total de 70,19m²; tendo a Fração Ideal de 8,00573% e área total do terreno de 6.687,21m² (seis mil, seiscentos e oitenta e sete metros e vinte e um decímetros quadrados), com as seguintes características e confrontações: Partindo do ponto D no sentido horário segmento de reta DN=43,50m, confrontando com Abraão Barbosa, do ponto O ao ponto P segmento de reta OP=89,13m, confrontando com Osvaldo Vieira, Partindo do ponto P segmento de reta PQ=9,47m, QQ=6,27m, Q1Q2=7,65m, Q2Q3=7,07m, Q3R=26,54, R=19,66 e SE=18,69m ambos confrontando com Rua Alif Nasser, e fechando a poligonal o segmento de reta ED com 87,73m e confrontando com Área B, foreiro a Casa de Caridade de Paraíba do Sul. **PROPRIETÁRIO: SOLA CONSTRUTORA LTDA**, empresa com sede na Rua Lincoln de Almeida Pecanha, nº 200, Vila Isabel, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 03.290.263/0001-70. **REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-BJ, sob o nº 16.771, fls.285**, deste Cartório. O referido é verdade e dou fé. Três Rios, 03 de Outubro de 2013. Eu, Ana Paula F. Gama Caldas, Substituta do Oficial de Registro, mat. 94/2872, subscrevo, dou fé e assino.

AVERBAÇÃO N.º 01 - 17.334 - ABERTURA DE MATRÍCULA (Prenotação nº 30.367 de 12.08.2013): Nos termos do requerimento datado de 09.08.2013, averbo a Abertura da Presente Matrícula por solicitação da incorporadora SOLA CONSTRUTORA LTDA, acima qualificada, representada por seu Diretor Presidente SAURO SOLA, sendo parte integrante do Memorial de Incorporação, estando o mesmo EM CONSTRUÇÃO, submetido ao Regime de Afetação, ambos registrados na Matrícula nº 16.771. As custas devidas por este ato serão recolhidas nas épocas próprias (Emolumentos=R\$379,76; Pmcmv=R\$ 1,43; Lei 111/06=R\$3,99; Lei 4664/05=R\$33,99; Lei 3217/99=R\$15,95; Funarpen=R\$3,19; Lei 3.761/02=R\$10,86; Total=R\$319,17). Selo nº RVF 12189. Três Rios, 03 de Outubro de 2013. Eu, Maria Lúcia Duarte Marinho, Escrevente, Mat. 94/12210, digitei, rubriquei e encerrei o presente ato. Eu, Ana Paula F. Gama Caldas, Substituta do Oficial de Registro, Mat. 94/2872, subscrevo, dou fé e assino.

REGISTRO N.º 02 - 17.334 - COMPRA E VENDA (Prenotação nº 32.236 de 05.03.2015): Nos Termos do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mutuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS - com Utilização dos Recursos da conta vinculada do FGTS do Devedor/Fiduciante, datado de 29 de Janeiro de 2015, contrato nº 855553300356, o imóvel objeto da presente matrícula foi **ADQUIRIDO** por **VALNEY LEANDRO SALGUEIRO**, brasileiro, solteiro, maior, supervisor de vendas, portador da carteira de identidade CNH nº 05230343899, expedida por DETRAN/RJ em 25.04.2014 e do CPF sob o nº 072.841.437-82, residente e domiciliado na Travessa Francisco Correia, 27, Casa 1, Ponte das Garças, em Três Rios/RJ. **VENDEDORA / INTERVENIENTE CONSTRUTORA E FIADORA / INCORPORADORA** Sola Construtora Ltda., acima qualificada. O valor de aquisição da Unidade Habitacional equivale a R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais), que será pago da seguinte forma: **Recursos Próprios = R\$ 623,00** (seiscentos e vinte e três reais); **Valor dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS = R\$ 11.377,00** (onze mil, trezentos e setenta e sete reais); **Financiamento concedido pela CREDORA FIDUCIÁRIA = R\$ 83.000,00** (oitenta e três mil reais); **Valor da Compra e Venda do Terreno = R\$ 4.789,71** (quatro mil, setecentos e oitenta e nove reais e setenta e um centavos), que será pago em conformidade com o disposto neste instrumento. Foram apresentados e ficam arquivados neste cartório: Guia de ITBI código 2048935100 e Laudêmio Série - D, recibo nº 002170 e consulta de indisponibilidade nº 0179315033158465 emitida em 31.03.2015. As custas devidas por este ato serão recolhidas nas épocas próprias (Emolumentos=R\$ 637,51; Total=R\$637,51), conforme a Portaria CGJ nº 95/2013, Tabela 07, Notas Integrantes 07/08). Selo de Fiscalização Eletrônico EAXF 65751 FWU - Consulte em: <https://www3.tjrj.jus.br/sitpublico>. Três Rios, 17 de Abril de 2015. Eu, Maria Lúcia Duarte Marinho, Escrevente, Mat. 94/12210 digitei, rubriquei e encerrei o presente ato. Eu, Ana Paula F. Gama Caldas, Substituta do Oficial de Registro, Mat. 94/2872, subscrevo, dou fé e assino.

REGISTRO N.º 03 - 17.334 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 32.236 de 05.03.2015): Nos termos do Contrato por Instrumento Particular mencionado no AV-02, registro que o imóvel objeto da presente matrícula fica gravado com a Cláusula de Alienação Fiduciária, firmado pelo Devedor Fiduciante **VALNEY LEANDRO SALGUEIRO**, acima qualificado, em favor da **CREDORA FIDUCIÁRIA - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEE**, Instituição Financeira inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3, Brasília-DF, representada por procuração pelo gerente MARCELO HENRIQUE BRANCO ALBUQUERQUE, economista, portador da CI 21278708-9 expedida por SSP/RJ em 10.01.2003 e inscrito no CPF sob o nº 110.515.227-81; **Valor do Financiamento: R\$ 83.000,00** (oitenta e três mil reais); **Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 99.700,00** (noventa e nove mil e setecentos reais); **Amortização: 360 meses** e **Taxa Anual de Juros (%): Nominal: 6,6600 e Efetiva: 6,8671; Vencimento do Encargo Mensal: de acordo com o item 3; Época do Recálculo dos Encargos: de acordo com o item 3** O Fiduciante se compromete com as demais cláusulas e parágrafos do Instrumento mencionado, cuja cópia fica arquivada neste cartório. As custas devidas por este ato serão recolhidas nas épocas próprias (Emolumentos=R\$ 1.275,05; Pmcmv=R\$ 24,72; Lei 111/06=R\$ 63,75; Lei 4664/05=R\$63,75; Lei 3217/99=R\$255,01; Funarpen=R\$51,00; Lei 3.761/02=R\$12,24; Total=R\$1.745,52). Selo de Fiscalização Eletrônico EAXF 65752 BFN - Consulte em: <https://www3.tjrj.jus.br/sitpublico>. Três Rios, 17 de Abril de 2015. Eu, Maria Lúcia Duarte Marinho, Escrevente, Mat. 94/12210 digitei, rubriquei e encerrei o presente ato. Eu, Ana Paula F. Gama Caldas, Substituta do Oficial de Registro, Mat. 94/2872, subscrevo, dou fé e assino.

AVERBAÇÃO N.º 04 - 17.334 - HABITE-SE (Protocolo nº 32.594 de 23.07.2015) - Nos termos do requerimento datado de 21.07.2015, averbo o **HABITE-SE nº 129/2015**, expedido pela PMTR em 26/06/2015, com **ÁREA CONSTRUÍDA de 12.240,79m²** (doze mil, duzentos e quarenta metros e setenta e nove decímetros quadrados). **Foi Averbado também na Matrícula 16.771, do Livro 2-BJ**. Custas: Emolumentos=R\$89,850 (Tab.5.4 Ato 1; Tab.1 Ato 1; Tab.1 Ato 4); Pmcmv=R\$1,610; Funarpen=R\$4,493; Fundper=R\$4,493; Feti=R\$17,970; Funarpen=R\$3,594; Mútua=R\$12,240; Total=R\$134,24. Selo de Fiscalização Eletrônico EBD4 33052 YVS (consulte a validade do selo em: www3.tjrj.jus.br/sitpublico). Três Rios, 11 de Agosto de 2015. Eu, Maria Lúcia Duarte Marinho, Escrevente, Mat. 94/12210, digitei, rubriquei e encerrei o presente ato. Eu, Ana Paula F. Gama Caldas, Substituta do Oficial de Registro, Mat. 94/2872, subscrevo, dou fé e assino.



Valide aqui
este documento

Tres Rios 01 of de Justica-RJ
Serviço do Registro de Imóveis

Luiz Gustavo Faria de Sousa
Oficial de Registro e Tabelião de Notas

Rua Presidente Vargas, 541 Loja 1, Centro, Tres Rios / RJ

E-mail: cartoriorg3rioscertidoes@hotmail.com

Telefone: (24)2252-0295

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 17334 / CNM: 090225.2.0017334-61 / Recibo: 60645 / Data da Certidão: 22/01/2026.

REGISTRO DE IMÓVEIS 090225.2.0017334-61
REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

AVERBAÇÃO Nº 05 - 17.334 - REMISSÃO (Prenotação 32.878 de 16.11.2015): Nos termos do requerimento datado de 16.11.2015 instrumento particular de Convenção de Condomínio datado de 15.06.2015, averbo que a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO do Edifício Residencial Eucaliptos** foi registrada em 27/11/2015 na Matrícula nº 1.909 do Livro 3-D deste cartório, conforme dispõe o § 1º do art. 9º da Lei 4.591/64. Custas (Tabela 5.4, Ato 5-B). Selo de Fiscalização Eletrônico Selo de Fiscalização Eletrônico EFBN 69837 WKW (consulte a validade do selo em: www3.tjrj.jus.br/sitepublico). Três Rios, 27 de Novembro de 2015. Eu, Maria Lúcia Duarte Marinho, Escrevente, Mat. 94/12210, digitei, rubriquei e encerrei o presente ato. Eu, Bruna Moura Reis, Substituta do Oficial de Registro, Mat. 94/10220, subscrevo, dou fé e assino:

AVERBAÇÃO Nº 06 - 17.334 - INTIMAÇÃO (Prenotação nº 36.329 de 10/05/2019): Nos termos do requerimento datado de 06/05/2019, averbo que a CREDORA **CAIXA ECONOMICA FEDERAL** (acima qualificada), procedeu com a **INTIMAÇÃO do Devedor Fiduciante**, acima citado, para satisfazer as prestações vencidas e não pagas, correspondentes ao contrato de Alienação Fiduciária devidamente registrado sob o R-03, sob pena do disposto no § 7º, art. 26, da Lei 9.514/97. Custas: Emolumentos=R\$298,37 (Tab.5.4 Ato 1; Tab.1 Ato 1; Tab.1 Ato 4); Pmcmv=R\$4,02; ISS=R\$10,58; Funperj=R\$10,58; Fundperj=R\$10,58; Fetj=R\$42,35; Funarpen=R\$8,47; Total=R\$298,37. Selo de Fiscalização Eletrônico EDAL 94500 AGF (consulte a validade do selo em: www3.tjrj.jus.br/sitepublico). Três Rios, 12 de Junho de 2019. Eu, Stephany Pinto da Silva, Escrevente, Mat. 94/20056, digitei, rubriquei e encerrei o presente ato. Eu, Melise Damiane Santos Ferreira, Substituta do Oficial de Registro, Mat. 94/14273, subscrevo, dou fé e assino:

AVERBAÇÃO Nº 07 - 17.334 - CANCELAMENTO (Prenotação nº 43.536 de 22/07/2025): Nos termos da autorização para Cancelamento da Intimação de 20/06/2025, expedido pela **CAIXA ECONOMICA FEDERAL** (já qualificada), averbo o **CANCELAMENTO da INTIMAÇÃO constante na AV-06**. Custas: Emolumentos=R\$355,16; Pmcmv=R\$7,10; ISS=R\$17,75; Funperj=R\$17,75; Fundperj=R\$17,75; Fetj=R\$71,06; Funarpen= R\$21,30; Selo=R\$2,87; Total=R\$510,71. Selo de Fiscalização Eletrônico EFAI 54067 GOE (consulte a validade do selo em: www3.tjrj.jus.br/sitepublico). Três Rios, 31 de outubro de 2025. Eu, Aline Tirapani Passos Padilha, Escrevente, Mat. 94/22735, pratiquei o presente ato. Assinado digitalmente por BRUNA MOURA REIS GAMA, SUBSTITUTA LEGAL, MAT. 94/10220.

AVERBAÇÃO Nº 08 - 17.334 - INTIMAÇÃO (Prenotação nº 43.536 de 22/07/2025): Nos termos do Ofício nº 609063/2025, de 18/07/2025, expedido pela **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, averbo que a CREDORA **CAIXA ECONOMICA FEDERAL** (já qualificada), procedeu com a **INTIMAÇÃO do Devedor Fiduciante**, acima citado, para satisfazer as prestações vencidas e não pagas, correspondentes ao contrato de Alienação Fiduciária devidamente registrado sob o R-03, sob pena do disposto no § 7º, art. 26, da Lei 9.514/97. Custas: Emolumentos=R\$511,02; Pmcmv=R\$10,22; ISS=R\$25,55; Funperj=R\$25,55; Fundperj=R\$25,55; Fetj=R\$102,20; Funarpen= R\$30,66; Selo=R\$2,87; Total=R\$733,62. Selo de Fiscalização Eletrônico EFAI 54068 QFN (consulte a validade do selo em: www3.tjrj.jus.br/sitepublico). Três Rios, 31 de outubro de 2025. Eu, Aline Tirapani Passos Padilha, Escrevente, Mat. 94/22735, pratiquei o presente ato. Assinado digitalmente por BRUNA MOURA REIS GAMA, SUBSTITUTA LEGAL, MAT. 94/10220.

AVERBAÇÃO Nº 09 - 17.334 - CANCELAMENTO (Prenotação nº 44.184 de 19/01/2026): Nos termos do Requerimento de Consolidação e Cancelamento da CCI datado de 30/12/2025 expedido pela CREDORA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (já qualificada), e nos termos do art. 1.488 do CNCGJ/RJ, averbo o **CANCELAMENTO da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA constante no R-03**. Custas: Emolumentos=R\$465,32; Pmcmv=R\$9,30; ISS=R\$23,26; Fundperj=R\$23,26; Funperj=R\$23,26; Fetj=R\$93,06; Funarpen=R\$27,91; Selo=R\$3,27; Total=R\$668,64. Selo de Fiscalização Eletrônico EFBB 63950 AFA (consulte a validade do selo em: www3.tjrj.jus.br/sitepublico). Três Rios, 21 de janeiro de 2026. Eu, Aline Tirapani Passos Padilha, Escrevente, Mat. 94/22735, pratiquei o presente ato. Assinado digitalmente por LUIZ GUSTAVO FARIA DE SOUSA, OFICIAL DE REGISTRO, MAT. 90/237.

AVERBAÇÃO Nº 10 - 17.334 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE (Prenotação nº 44.184 de 19/01/2026): Nos termos do Requerimento de Consolidação mencionado na AV-09, averbo que o imóvel objeto da presente matrícula foi **CONSOLIDADO A PROPRIEDADE** em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (já qualificada), pela não purgação da mora pelo Mutuário **VALNEY LEANDRO SALGUEIRO** (já qualificado). Foi apresentado: Certidão de pagamento do ITBI nº 2025/00002096 (DAM nº 2421684800) e Recibo Laudêmio Série D nº 5381. Custas: Emolumentos=R\$583,69; Pmcmv=R\$11,67; ISS=R\$29,19; Fundperj=R\$29,19; Funperj=R\$29,19; Fetj=R\$116,77; Funarpen=R\$35,03; Selo=R\$3,27. Total=R\$838,20. Selo de Fiscalização Eletrônico EFBB 63951 XZT (consulte a validade do selo em: www3.tjrj.jus.br/sitepublico). Três Rios, 21 de janeiro de 2026. Eu, Aline Tirapani Passos Padilha, Escrevente, Mat. 94/22735, pratiquei o presente ato. Assinado digitalmente por LUIZ GUSTAVO FARIA DE SOUSA, OFICIAL DE REGISTRO, MAT. 90/237.