



Valide aqui
este documento

CNM: 164830.2.0036303-87

SERVICO REGISTRAL E NOTARIAL

DO OFÍCIO ÚNICO DE RIO DAS OSTRAS

Matricula:36303

FICHA: 1

DATA:30/05/2019

TRAB

IMÓVEL: COBERTURA nº 01 (um), do **Edifício Residencial Alpha Blue**, situado na Avenida Governador Roberto Silveira, nº 883, com uma área construída de 152,31m², mais 27,75m² de área comum, totalizando 180,06m² de área construída, vaga de garagem de 24,56m² e área de terraço de 57,95m², bem como da respectiva fração ideal de 0,069939% do terreno e das demais coisas comuns do empreendimento. Edificado sobre o **LOTE DE TERRENO nº 30-A (trinta-a)**, da **Quadra A-08 (a-oito)**, resultante do remembramento dos lotes 30 e 32, do Loteamento denominado **COSTAZUL**, situado na zona urbana de Rio das Ostras/RJ, que assim se descreve e caracteriza: 27,00m de frente para a Avenida Governador Roberto Silveira; 27,00m nos fundos para os lotes 29 e 31; 40,00m do lado direito para o lote 28; e, 40,00m do lado esquerdo para o lote 34, perfazendo uma área de 1.080,00m². Inscrito nesta municipalidade sob o nº **01.3.060.0446.023**, conforme certidão de habite-se nº 0414/2019 expedida pela Prefeitura Municipal de Rio das Ostras/RJ em 13/05/2019. **PROPRIETÁRIA:** **G5 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA EPP**, firma estabelecida a Rua Campo de Albacora, s/nº, lote 19, quadra 07, Jardim Atlântico, em Rio das Ostras/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.911.691/0001-50. **TÍTULO AQUISITIVO/REGISTRO ANTERIOR:** Imóvel esse adquirido pela proprietária conforme título de aquisição devidamente transcrito na **ficha 001 da Matricula nº 26.951 em 29/01/2015**, sua Convenção de condomínio registrada no Livro 3-Auxiliar sob o nº 434 em 03/05/2019, no RG anexo a esta Serventia. Eu, (Isabella Duarte Pires - Mat.94/16164) digital. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 30 de Maio de 2019. Eu subscrevo.

R-1-36.303 = VENDA E COMPRA = Nos termos da Escritura Pública de venda e compra lavrada no Cartório de Registro Civil e Tabelionato de Barra de São João 2º Distrito de Casimiro de Abreu/RJ, às fls.192/195 do Livro nº E-74 sob o ato nº 066 em 18/09/2019; o imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido por **ALBERTO SANTOS SOARES**, brasileiro, nascido em 27/06/1955, empresário, portador da carteira nacional de habilitação nº 01473240912, expedida pelo DETRAN-ES em 14/01/2016, onde consta a cédula de identidade nº 351.498 expedida por SSP/ES, inscrito no CPF/MF sob o nº 394.784.917-68, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, anterior/após a Lei 6.515/77 em 15/07/1978, com **DORANEY BORGES SOARES**, brasileira, nascida em 28/12/1958, do lar, portadora da carteira nacional de habilitação nº00479507407 expedida pelo DETRAN-ES em 25/02/2015, onde consta a cédula de identidade nº 30.991.664-1, expedida pelo SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 797.830.827-87, residentes e domiciliados na Rua Dom Fernando, nº57, apartamento 708, Independência, Cachoeiro de Itapemirim/ES; figurando como vendedor **G5 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA EPP**, acima qualificado; pelo preço certo e ajustado de **R\$ 100.000,00 (cem mil reais)**, recebidos integralmente em moeda corrente nacional, tendo sido o imóvel avaliado em **R\$ 500.000,00. O ITBI foi pago através da guia de nº 00069255 no valor de R\$ 15.000,00 em 21/10/2019**. Certifico que as devidas custas pelo presente ato estão definidas na Portaria nº 2.358/2018 da CGJ do Estado do Rio de Janeiro, a saber: Emolumentos: R\$ 1.906,60; Lei nº 6370/12: R\$ 37,40; FETJ: R\$ 381,32; FUNDPERJ: R\$ 95,33; FUNPERJ: R\$ 95,33; FUNARPEN: R\$ 76,26; Mútua: R\$ 0,00; Acoterj: R\$ 0,00; ISS: R\$ 95,33. Prenotado no Livro 1-X sob o nº 84032 em 08/11/2019. Consulta(s) de informação sobre indisponibilidade de bens nº 0235419111113197 consulta feita em 11/11/2019.

Continua no Verso...

Isabella Duarte Pires
Escriturante
Mat. 94/16164

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



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S2QRN-P4NU7-8GR9H-XTAZC>



Valide aqui
este documento

CNM: 164830.2.0036303-87

Selo de fiscalização eletrônico EDPK 54332 MTP. Eu, ck (Cristina Teixeira Gonçalves Fortes) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 13 de Novembro de 2019. Eu subscrevo:

R-2-36.303 = CÉDULA C/C ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA = De acordo com Cédula de Crédito Bancário - CCB nº 1704920, emitida em 11/12/2019; a emitente **A J BORGES VEICULOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 28.642.920/0001-22 com sede na Avenida Jane Maria Martins Figueira, nº 1508, Quadra 82, lote 001, Jardim Marilea, Rio das Ostras/RJ; figurando como garantidores fiduciários e como avalistas **ALBERTO SANTOS SOARES**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade nº 01473240912, expedida pelo SSP/ES, em 14/01/2016, inscrito no CPF/MF sob o nº 394.784.917-68, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, anterior/após a Lei 6.515/77 em 15/07/1978, com **DORANEY BORGES SOARES**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade nº 309916641, expedida pelo SSP/SP, em 25/02/2015, inscrita no CPF/MF sob o nº 797.830.827-87, residentes e domiciliados na Rua Dom Fernando, nº 57, apto 708, Independência, Cachoeiro de Itapemirim/ES e como avalistas **JOYCEMAR DA SILVA PINHEIRO SOARES**, brasileira, administradora, portadora da carteira nacional de habilitação nº 06837476804 expedida pelo Detran/ES em 04/06/2018, inscrito no CPF sob o nº 097.696.277-61, casado com **ALBERTO SANTOS SOARES JUNIOR**, brasileiro, administrador, portador da carteira nacional de habilitação nº 03420662442 expedida pelo Detran/MG em 04/11/2004, inscrito no CPF sob o nº 101.784.437-27, residente à rua Agliberto Rodrigues Moreira, nº 82, Amarelo, Cachoeiro de Itapemirim-ES; **DEU** o imóvel objeto da presente matrícula em Alienação Fiduciária à credora **COOPERATIVA DE CREDITO SUL DO ESPIRITO SANTO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.467.086/0001-53, com sede na Avenida Aristides Campos, nº 277, Nova Brasília, Cachoeiro de Itapemirim - ES, CEP 29302801; pelo empréstimo como capital de giro a ser liberado de **R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais)**, acrescido de **R\$ 19.090,43** de despesas, dentre as quais está o valor de **R\$ 5.000,00** referente a tarifas, **R\$ 14.090,43** referente ao IOF, totalizando o valor de **819.090,43 (oitocentos e dezenove mil e noventa reais e quarenta e tres centavos)**, a ser pago em 36 parcelas mensais, utilizando o sistema de amortização **Tabela Price**, no valor individual de **R\$ 29.940,09**, através de débito automático em conta corrente, com vencimento da primeira para o dia **20/01/2020**; e, vencimento final da operação para o dia **20/12/2022**, sendo a praça de pagamento em **RIO DAS OSTRAS/RJ**, nas condições da cédula supracitada. Certifico que as devidas custas pelo presente ato estão definidas na Portaria nº 2.354/2018 da CGJ do Estado do Rio de Janeiro, a saber: Emolumentos: R\$ 4.092,20; Lei nº 6370/12: R\$ 80,58; FETJ: R\$ 818,44; FUNPERJ: R\$ 204,61; FUNPERJ: R\$ 204,61; FUNARPEN: R\$ 163,68; Mútua: R\$ 0,00; Acoterj: R\$ 0,00; ISS: R\$ 204,51. Prenotado no Livro 1-X sob o nº 84.570 em 13/12/2019. Consulta de informação sobre indisponibilidade de bens nº 02354.19.12.02.274 e 02354.191219.04.294 em 19/12/2019. Selo de fiscalização eletrônico EDGN 00952 TRZ. Eu, ck (Cristina Teixeira Gonçalves Fortes) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 19 de Dezembro de 2019. Eu subscrevo:

Continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S2QRN-P4NU7-8GR9H-XTAZC>

Serviço Notarial e Registral
do Oficial Único da Rio das Ostras
Andréia Ferreira da Silva Felisberto
Substituta - Matr.: 9417227

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: 164830.2.0036303-87

Matricula:36303

FICHA: 2

AV-3-36303 = BAIXA DE CEDULA DE CREDITO = Em atendimento ao requerimento datado em 11/01/2023, instruído com Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento da Cédula de Crédito, datado em 02/08/2022; procede-se esta averbação para constar que a credora **COOPERATIVA DE CRÉDITO SUL DO ESPÍRITO SANTO- SICOOB SUL**, acima qualificada, autoriza a baixa da Cédula de Crédito Bancário nº. 1704920, averbada no ato R-2, por não ter sido objeto de transferência a terceiros. Custas e emolumentos pelo ato, no total de R\$ 2.302,65, discriminadas em certidão de ato praticado. Prenotado no Livro 1-AF sob o nº. 102014 em 19/12/2022. **Selo de fiscalização eletrônico EEJI 49607 DKW**. Eu, Cristina T Gonçalves Fortes - Matr.94/17756, escrevente, digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 13/01/2023. Eu, Andreia Ferreira da Silva Felicíssimo-Substituta, Matr.94/7277, subscrevo:

R-4-36303 = VENDA E COMPRA = Nos termos da Escritura Pública de venda e compra lavrada no Cartório do 3º Ofício de Tabelionato de Notas de Cachoeiro de Itapemirim/ES, no Livro nº. 0075, fl(s).009, ato , em 17/11/2022; o imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido por **AGUIA COMERCIO DE VEICULOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 43.045.938/0001-30, com sede na Rua Jerônimo Ribeiro, nº. 02, Bairro Amarelo, Cachoeiro de Itapemirim/ES; figurando como vendedores **ALBERTO SANTOS SOARES** e **DORANEY BORGES SOARES**, acima qualificados; pelo preço certo e ajustado de **R\$ 100.000,00 (cem mil reais)**, recebido integralmente na moeda corrente nacional, e com avaliação pelo fisco municipal no valor de R\$ 500.000,00. **O ITBI foi pago através da guia de nº.00078810 no valor de R\$ 15.000,00 em 10/1/2023.** Custas e emolumentos pelo ato, no total de R\$ 2.302,65, discriminadas em certidão de ato praticado. Prenotado no Livro 1-AF sob o nº. 102014 em 19/12/2022. Pesquisa de informação sobre indisponibilidade de bens: nº. 0235423011146523, 0235423011151518 consultas feitas em 11/01/2023. **Selo de fiscalização eletrônico EEJ4 9608 XTC**. Eu, Cristina T Gonçalves Fortes - Matr.94/17756, escrevente, digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 13/01/2023. Eu, Andreia Ferreira da Silva Felicíssimo-Substituta, Matr.94/7277, subscrevo:

R-5-36303 = COMPRA E VENDA = Nos termos do Contrato n. 1.4444.2030898-1 de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH-Sistema Financeiro da Habitação, datado em 17/02/2023, o imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido por **PAULA CRISTINA SOUZA DOS SANTOS**, brasileira, solteira, empresária, portadora da cédula de identidade n. 020.678.482-9, expedida pelo DETRAN/RJ, em 30/05/2001, inscrita no CPF sob o n. 107.917.097-95, residente e domiciliada na Rua Tenente Cleto Campelo, 925, Gramacho, Duque de Caxias - RJ; figurando como vendedora **AGUIA COMERCIO DE VEICULOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o n. 43.045.938/0001-30, com sede na Rua Jerônimo Ribeiro, nº. 02, Bairro Amarelo, Cachoeiro de Itapemirim - ES, acima qualificada; pelo preço certo de **R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais)**, a ser pago do seguinte modo: **R\$ 311.223,00** de recursos próprios e **R\$ 888.777,00** do financiamento concedido pela credora **Caixa Econômica Federal**, abaixo qualificada. **O ITBI foi pago através da guia n. 00079286 no valor de R\$ 31.596,12 em 22/03/2023.** Custas e emolumentos pelos atos vinculados ao protocolo, no total de R\$ 9.783,13, discriminadas em certidão de ato praticado. Prenotado no Livro 1-AF sob o n. 103282 em 08/03/2023. Pesquisa de informação

Continua no Verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S2QRN-P4NU7-8GR9H-XTAZC>

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: 164830.2.0036303-87

sobre indisponibilidade de bens: n. 0235423040434979 consulta feita em 04/04/2023. **Selo de fiscalização eletrônico EELR 61990 UTV.** Registro concluído por Enzo Levita Neves - Escrevente-Matr. 94/23394. Rio das Ostras, 04/04/2023. Eu, Felipe Mendes Veríssimo Alé-Substituto, Matr.94/14055, subscrevo: 

R-6-36303 = ALIENACAO FIDUCIARIA = Nos termos do Contrato n. **1.4444.2030898-1** de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH-Sistema Financeiro da Habitação, datado em 17/02/2023; a devedora **PAULA CRISTINA SOUZA DOS SANTOS**, acima qualificada, **DEU** o imóvel objeto da presente matrícula em **alienação fiduciária** à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 00.360.305/0001-04, com sede no setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF; pelo financiamento de **R\$ 888.777,00 (oitocentos e oitenta e oito mil e setecentos e setenta e sete reais)**, a ser pago em 420 encargos mensais e sucessivos, a uma taxa de juros efetiva de 8,9900% a.a., no valor de **R\$ 8.514,95** acrescido de **R\$ 281,29** de prêmios de seguros, e **R\$ 25,00** de tarifa de administração-TA, totalizando um valor de **R\$ 8.821,24**; sendo o vencimento do primeiro encargo para o dia **17/03/2023**, e os demais no mesmo dia dos meses subsequentes. Custas e emolumentos pelos atos vinculados ao protocolo, no total de **R\$ 9.783,13**, discriminadas em certidão de ato praticado. Prenotado no Livro 1-AF sob o n. 103282 em 08/03/2023. Pesquisa de informação sobre indisponibilidade de bens: n. 0235423040418989 consulta feita em 04/04/2023. **Selo de fiscalização eletrônico EELR 61991 KTV.** Registro concluído por Enzo Levita Neves - Escrevente-Matr. 94/23394. Rio das Ostras, 04/04/2023. Eu, Felipe Mendes Veríssimo Alé-Substituto, Matr.94/14055, subscrevo: 

AV-7-36303 = CCI = Procede-se esta averbação para constar que **foi emitida Cédula de Crédito Imobiliário de série: 0223**, em 17/02/2023, referente ao Contrato nº. **1.4444.2030898-1**, com o qual se vincula de forma integral e cartular, registrado no ato R-6, figurando como credora/custodiante **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acima qualificada, de acordo com artigo 18, § 5º, da Lei nº. 10.931/2004. Custas e emolumentos pelo ato isentas, com base art. 18, § 6º, da Lei nº. 10.931/2004. Prenotado no Livro 1-AF sob o nº. 103282 em 08/03/2023. **Selo de fiscalização eletrônico EELR 61992 ZQD.** Averbação concluída por Enzo Levita Neves - Escrevente-Matr. 94/23394. Rio das Ostras, 04/04/2023. Eu, Felipe Mendes Veríssimo Alé-Substituto, Matr.94/14055, subscrevo: 

AV-8-36303 = CANCELAMENTO INTIMACAO - PURGA DA MORA = Em atendimento ao Ofício n. 464545/2024, emitido pela credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, acima qualificada, em 06/03/2024; procede-se esta averbação para constar o cancelamento do procedimento de intimação tendo em vista purgação da mora relativa ao contrato n. **1.4444.2030898-1**, registrado no ato **R-6**, convalidando a alienação fiduciária, nos termos do art. 26, § 5º, da Lei 9.514/97. Prenotado sob o n. 109074 em 11/03/2024. **Selo de fiscalização eletrônico EESL 17784 VNQ.** Ato concluído por Enzo Levita Neves - Escrevente-Matr. 94/23394, em 18/06/2024.

AV-9-36303 = INTIMACAO - EDITAL = Em atendimento ao requerimento de intimação por **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, através do Ofício n.

Continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S2QRN-P4NU7-8GR9H-XTAZC>

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S2QRN-P4NU7-8GR9H-XTAZC>

CNM: 164830.2.0036303-87

Matrícula:36303

FICHA: 3

555278/2025, datado em 03/01/2025; procede-se esta averbação para constar que após notificações negativas em face dos devedores, foram publicados editais, sendo o último no dia 01/08/2025, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia do contrato n. 1.4444.2030898-1, registrado no ato R-6, com resultado **NEGATIVO**, nos termos do art. 26, § 4º, da Lei 9.514/97. Prenotado sob o n. 114210 em 06/01/2025. **Selo de fiscalização eletrônico EEZW 42663 MRW**. Ato concluído por Enzo Levita Neves - escrevente - Matr. 94/23394, em 16/10/2025.

AV-10-36303 = CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE = Em atendimento ao requerimento por meio do Ofício n. 555278/2025, datado em 16/12/2025; procede-se esta averbação para constar que foi consolidada a propriedade do imóvel da presente matrícula em favor de **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, acima qualificada; por decurso do prazo de notificação sem que houvesse purga da mora e demais obrigações assumidas no contrato n. 1.4444.2030898-1, do ato R-6, pelo(s) devedor(es) **PAULA CRISTINA SOUZA DOS SANTOS**, acima qualificado(s), em cumprimento do art. 26, § 7º, da Lei 9.514/97. Valor da garantia atualizada de R\$ 1.150.177,00 (um milhão cento e cinquenta mil e cento e setenta e sete reais). ITBI pago através da guia n. 00088254, no valor de R\$ 34.505,31 em 10/12/2025. Prenotado sob o n. 119806 em 17/12/2025. **Selo de fiscalização eletrônico EFBI 41788 VSF**. Ato concluído por Enzo Levita Neves - escrevente - Matr. 94/23394, em 06/01/2026.

AV-11-36303 = CANCELAMENTO DE CCIMOB. = Em atendimento ao requerimento por meio de Ofício n. 555278/2025, datado em 16/12/2025; procede-se esta averbação para constar que a credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, acima qualificada, **autoriza o cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário**, averbada no ato AV-7, por não ter sido objeto de circulação. Prenotado sob o n. 119806 em 17/12/2025. **Selo de fiscalização eletrônico EFBI 41789 YGQ**. Ato concluído por Enzo Levita Neves - escrevente - Matr. 94/23394, em 06/01/2026.

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, do RI anexo a esta Serventia, instalada em 01/07/2024, quando assumiu acervo do extinto Ofício Único de Rio das Ostras, sendo extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei n. 6.015/73, e dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os eventuais detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. **Rio das Ostras, 06/01/2026.**

Assinada digitalmente por Enzo Levita Neves - Matr.94/23394 - Escrevente

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma registradores.onr.org.br, em Certidão Digital, sem intermediários e sem custos adicionais.

Protocolo Nº: **119806** - Data da solicitação: 17/12/25

Pedido eletrônico (ONR):

Emolumentos:	R\$ 108,60
Fund. Grat.....:	R\$ 2,17
FETJ.....:	R\$ 21,72
Fundperj.....:	R\$ 5,43
Funperj.....:	R\$ 5,43
Funarpen.....:	R\$ 6,51
Selo.....:	R\$ 2,87
ISS.....:	R\$ 0,00
Total.....:	R\$ 152,73

Poder Judiciário- TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBI 41790 SZZ



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