

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: 15131 / CNM: 090696.2.0015131-81 / Recibo: 13975 / Data da Certidão: 06/03/2025.

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, 06 de março 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: 102,61 x 1 = 102,61.
Emolumentos: R\$ 102,61 | Fetj: R\$ 20,52 | Fundperj: R\$ 5,13 | Funperj: R\$ 5,13 | Funarpen: R\$ 6,15 | Pmcmv: R\$ 2,05.
Iss: R\$ 5,13 | Selo: R\$ 2,71 | Total: R\$ 149,43.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEXA 79508 TNU
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: 15131 / CNM: 090696.2.0015131-81 / Recibo: 13975 / Data da Certidão: 06/03/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

15.131

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, 15 de dezembro de 2023

CNM: 090696.2.0015131-81

Matrícula atualizada com base nos atos vigentes na matrícula n. 15.131, originariamente aberta em 30 de julho de 2014, que fica saneada nesta data.

MATRÍCULA Nº. 15.131 – Apartamento Residencial nº. 203, Unidade Autônoma “E”, no segundo pavimento, no Condomínio do Edifício Ariana, situado na Rua Galeno Gomes, nº. 80, Centro, zona urbana desta Cidade, 1º Distrito Municipal, inscrição municipal nº. 14729-0, Loc. Física nº. 01.01.054.1543.005, contendo uma copa-cozinha, quarto, banheiro, circulação, com 31,76m² de área privativa de construção; 5,58m² de área comum de construção; 37,34m² área total de construção; 3,54m² de fração ideal de construção; 24,18m² de área comum de terreno; 24,18m² de área total do terreno, e que corresponde ao domínio da fração ideal de 3,66%, nas coisas comuns e no respectivo terreno designado por lote nº. 06, com 640,00 metros quadrados, medindo da maneira seguinte: 12,00m de frente com a citada Rua Galeno Gomes; de um lado 52,80m, confrontando com o lote nº. 07; de outro lado 53,70m, confrontando com o lote nº. 05; e, nos fundos 12,00m, confrontando com a Rua José Hoppe. O apartamento descrito possui vaga no pátio de estacionamento com frente para a Rua Galeno Gomes. PROPRIETÁRIO: RODRIGO OTOGALI TOSTES, brasileiro, solteiro, maior, empresário, Id. nº. 02544482843, CNH/DETRAN/RJ, de 10/12/2012 e CPF/MF nº. 108.069.187-13, residente e domiciliado na Rua Professor Affonso Leite, nº. 381, apto. 305, Bairro Jardim Amália, em Volta Redonda/RJ. REGISTRO ANTERIOR: Neste Cartório, no Livro 2-BQ, às fls. 160, na Matrícula nº. 8.434. O “Condomínio do Edifício Ariana” está registrado no Livro 2-BQ, às fls. 160, sob nº. Avr.10, na Matrícula nº. 8.434, e a respectiva Convenção no Livro 3-A, às fls. 126v, sob nº. 1.203, em 30/10/2006.

Vassouras, 30 de julho de 2014.

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

R.01 – 15.131 – Registro aqui a **compra e venda** por Contrato Particular da CEF, Agc. local, nº. 8.4444.0596166-0, de 12/06/2014, em forma legal, por via do qual **RODRIGO OTOGALI TOSTES**, já qualificado na Matrícula; **vendeu a DOUGLAS XAVIER LIMA**, brasileiro, solteiro, maior, técnico, Id. nº. 03680418392, da DIC/RJ, de 14/09/2012 e CPF/MF nº. 123.431.867-90, residente e domiciliado nesta Cidade, na Rua Galeno Gomes, nº. 80, apto. 203, Centro; o imóvel desta Matrícula, pelo valor de R\$ 80.000,00, sendo, recursos do FGTS R\$ 9.599,88 e financiamento CEF R\$ 70.400,12, pagáveis nos termos do Contrato, arquivado junto com as certidões negativas de praxe, em nome do vendedor, exceto do Distribuidor da Comarca de Volta Redonda/RJ, positiva, que o Comprador tomou ciência, isentando o Serviço Registral de qualquer responsabilidade. **Nota:** ITBI guia nº. 6260/2014. Ap. Fiscal R\$ 80.000,00. **BIB:** 0142914073018092. Custas: RGI (Tab. 05.1, nº. 01, 6) R\$ 363,48, Arq./Desarq. (Tab. 01, nº. 04) R\$ 4,01, Exp. Guias (Tab. 01, nº. 05) R\$ 9,29. Acréscimos legais isentos. Cert. Prenot. R\$ 22,25. Dist. R\$ 21,87. **BIB:** R\$ 16,54. (Protocolo nº. 29.595). **Selo Eletrônico Número: EAIJ 50685 WHP.**

Vassouras, 30 de julho de 2014.

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: 15131 / CNM: 090696.2.0015131-81 / Recibo: 13975 / Data da Certidão: 06/03/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

15.131

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.02 – 15.131 – Registro aqui a **Alienação Fiduciária** pactuada no Contrato objeto do R.01, 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, com o escopo de garantia do financiamento concedido ao proprietário **Devedor Fiduciante DOUGLAS XAVIER LIMA**, qualificado no R.01, e destinado a complementação do preço da compra e venda, da quantia de R\$ 70.400,12 a ser paga em 360 meses, pelo sistema SAC, recursos FGTS. Taxas de juros: nominal 5,5000% a.a. e efetiva de 5,6407% a.a. Encargo inicial total de: R\$ 533,04, vencendo-se o primeiro em 12/07/2014, na forma da Cláusula 7ª, e reajustável de acordo com a Cláusula 11ª. Ocorrendo impontualidade, a quantia será atualizada monetariamente na forma da Cláusula 13ª do Contrato, mais juros de mora 0,033% por dia de atraso, multa moratória 2% nos termos da Legislação vigente. A liquidação antecipada e amortização extraordinária estão previstas nas Cláusulas 17ª e 18ª do Contrato. A dívida será considerada antecipadamente vencida, com todos os acessórios atualizados, por quaisquer dos motivos previstos em Lei, e ainda pelas razões enumeradas na Cláusula 27ª do Contrato. O Foro é o correspondente ao da sede da Seção Judiciária da Justiça Federal com jurisdição sobre a localidade do imóvel. 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.01, nos termos e para os efeitos do art. 22 e seguintes da Lei 9.514/97. O valor do imóvel para fins do inciso VI, do Art. 24, da Lei nº. 9.514/97 é de R\$ 81.000,00. Demais condições são as contidas no Contrato, arquivado. Custas: RGI (Tab. 05.1, nº. 01, 6) R\$ 363,48. Acréscimos legais isentos. (Protocolo nº. 29.595). **Selo Eletrônico Número: EAIJ 50686 XGW.**

Vassouras, 30 de julho de 2014.

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

AV.03 – 15.131 – Averbo aqui para os fins regulares que o apartamento descrito possui vaga de estacionamento na frente do prédio para a Rua Galeno Gomes e não como constou acima, ficando, desta forma, dita Matrícula retificada neste particular. Procedimento de retificação de ofício, na hipótese do art. 213, inciso I, alínea a, da Lei nº. 6.015/73. Custas: Recibo nº. 1761/2020. Protocolo nº. 34.009. **Selo Eletrônico Número: EDOL 36520 JDB.**

Vassouras, 19 de outubro de 2020.

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

AV.04 – 15.131 – Averbo aqui para os fins regulares o **ajuizamento de Ação de Execução** (proc. nº. 0002404-28.2017.8.19.0065), nos termos do art. 828, do Código de Processo Civil, ajuizada pelo Credor **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ARIANA**, CNPJ/MF nº. 13.530.249/0001-50, em desfavor do Devedor **DOUGLAS XAVIER LIMA**, já qualificado no R.01. Tendo sido atribuído à causa o valor de R\$ 20.206,59 (vinte mil, duzentos e seis reais e cinquenta e nove centavos). Data da admissão da execução: 05/12/2017. Tudo conforme Certidão expedida pelo Juízo de Direito da 1ª Vara desta Comarca, em 13/10/2020, que serviu de título para a presente averbação, arquivada no requerimento de parte interessada **Condomínio do Edifício Ariana**, de 28/10/2020. Custas: Recibo nº. 1989/2020. Protocolo nº. 34.075. **Selo Eletrônico Número: EDPB 10420 OGK.**

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: 15131 / CNM: 090696.2.0015131-81 / Recibo: 13975 / Data da Certidão: 06/03/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

15.131/2

FICHA

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, 15 de dezembro de 2023

CNM: 090696.2.0015131-81

Vassouras, 13 de novembro de 2020.

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

AV.05 – 15.131 – Averbo aqui para os fins regulares a existência do procedimento de constituição do devedor fiduciante em mora, tendo sido expedida em 27/05/2021, a requerimento da Credora Fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, a intimação do devedor fiduciante **DOUGLAS XAVIER LIMA**, tendo na primeira tentativa, tomado as providências do art. 26, §3º-A, da Lei nº. 9.514/97, intimando o locatário Frederico Antônio Rabelo, de que, no dia útil imediato, retornaria ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora designada; na segunda tentativa (28/05/2021) não foi o devedor fiduciante localizado, restando infrutífera. Ficando, assim, assegurado os direitos de terceiros interessados. Tudo conforme art. 12, do Provimento CGJ nº. 02/2016, de 11/01/2017. Custas: Recibo nº. 1012/2021. Protocolo nº. 34.475. **Selo Eletrônico Número: EDVM 83107 VZH.**

Vassouras, 08 de junho de 2021.

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

AV.06 – 15.131 – Averbo aqui para os fins regulares o cancelamento dos procedimentos de constituição do devedor fiduciante em mora, objeto da Av.05 e respectivo Protocolo n. 34.475, conforme requerimento da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, qualificada no R.02, de 30/07/2014, na qualidade de credora do contrato de financiamento imobiliário n. 844440596166-0, arquivado com a documentação de praxe. Custas: Recibo n. 9632/2023. Protocolo n. 36.503, de 22/11/2023. **Selo Eletrônico Número: EEQC 36953 HBR.**

Vassouras, 15 de dezembro de 2023.

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

AVR.07 – 15.131 – Averbo aqui para os fins regulares a existência do procedimento de constituição do devedor fiduciante em mora, tendo sido expedida em 15/12/2023, a requerimento da Credora Fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, a intimação do devedor fiduciante **DOUGLAS XAVIER LIMA**, na primeira tentativa (18/12/2023), não foi encontrado; na segunda tentativa (19/12/2023) não foi o devedor fiduciante localizado, restando infrutífera e, desta forma, publicado o edital para esta finalidade em 23/01/2024, 24/01/2024 e 25/01/2024, 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 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. 9498/2023. Protocolo n. 36.503, de 22/11/2023. **Selo Eletrônico Número: EERL 57241 WRQ.**

Vassouras, 22 de fevereiro de 2024.

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

AV.08 – 15.131 – Averbo aqui para os fins regulares o cancelamento do procedimento de constituição do devedor fiduciante em mora, objeto da Av.07 e respectivo Protocolo n. 36.503, conforme requerimento da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, qualificada no

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: 15131 / CNM: 090696.2.0015131-81 / Recibo: 13975 / Data da Certidão: 06/03/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

15.131

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

R.02, de 30/07/2014, na qualidade de credora do contrato de financiamento imobiliário n. 844440596166-0, arquivado com a documentação de praxe. Custas: Recibo n. 13035/2024. Protocolo n. 37.186, de 04/11/2024. Selo Eletrônico Número: EEVL 32114 SEQ.

Vassouras, 14 de novembro de 2024.
O Oficial Subst.: Rodrigo de Freitas Ganhadeiro. Mat. 94/4462.

AVR.09 – 15.131 – Averbo aqui para os fins regulares a **existência do procedimento de constituição do devedor fiduciante em mora**, tendo sido expedida em 14/11/2024, a requerimento da Credora Fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, a intimação do devedor fiduciante **DOUGLAS XAVIER LIMA**, na primeira tentativa (28/11/2024), não foi encontrado; na segunda tentativa (29/11/2024) não foi o devedor fiduciante localizado, nos demais endereços também não foi localizado o devedor fiduciante, restando infrutíferas e, desta forma, publicado os editais para esta finalidade em 12/12/2024, 13/12/2024 e 16/12/2024, 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 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 CNECJ/RJ). Custas: Recibo n. 12926/2024. Protocolo n. 37.186, de 05/11/2024. Selo Eletrônico Número: EEWH 80027 AGK.

Vassouras, 09 de janeiro de 2025.
Escrevente Subst.: Rodrigo de Freitas Ganhadeiro. Mat. 94/4462.

AV.10 – 15.131 – Averbo aqui para os fins regulares o **cancelamento da alienação fiduciária**, objeto do R.02, que onerava o imóvel desta Matrícula, tendo em vista a consolidação da propriedade, pela credora fiduciária **Caixa Econômica Federal**, qualificada no R.02, conforme requerimento da mencionada credora, de 09/01/2025, em forma legal, arquivada com a documentação de praxe, ficando desta forma, dito imóvel liberado daquele gravame. Custas: Recibo nº. 13910/2025. Protocolo nº. 37.323, de 10/01/2025. Selo Eletrônico Número: EEWQ 71499 NUJ.

Vassouras, 25 de fevereiro de 2025.
O Oficial: José Carlos Ganhadeiro. Mat. 06/2422.

AV.11 – 15.131 – Averbo aqui para os fins regulares o **cancelamento do procedimento de constituição do devedor fiduciante em mora**, objeto da Av.09 e respectivo Protocolo n. 37.186, conforme requerimento da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, qualificada no R.02, de 09/01/2025, na qualidade de credora do contrato de financiamento imobiliário n. 844440596166-0, arquivado com a documentação de praxe. Custas: Recibo nº. 13910/2025. Protocolo nº. 37.323, de 10/01/2025. Selo Eletrônico Número: EEWQ 71500 EZI.

Vassouras, 25 de fevereiro de 2025.
O Oficial: José Carlos Ganhadeiro. Mat. 06/2422.

Continua na Ficha 03.

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: 15131 / CNM: 090696.2.0015131-81 / Recibo: 13975 / Data da Certidão: 06/03/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

15.131/3

FICHA

003

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, 25 de fevereiro de 2025.

CNM: 090696.2.0015131-81

AV.12 – 15.131 – Averbo aqui para os fins regulares a **consolidação da propriedade objeto desta Matrícula, em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, qualificada no R.02, nos termos do art. 26, §7º, da Lei nº. 9.514/97, tendo em vista o decurso do prazo sem a purgação da mora, por parte do devedor fiduciante **DOUGLAS XAVIER LIMA**, qualificado no R.01. Tudo conforme requerimento da credora fiduciária de 09/01/2025, instruído com prova de pagamento do ITBI guia nº. 001532, com valor declarado de R\$ 88.121,57 e Apuração Fiscal de R\$ 88.121,57, arquivado com a documentação de praxe. Custas: Recibo nº. 13910/2025. Protocolo nº. 37.323, de 10/01/2025. **Selo Eletrônico Número: EEWQ 71501 BRQ.**

Vassouras, 25 de fevereiro de 2025.

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





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: N3UWB-2ELAB-J88XB-79JGB

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/N3UWB-2ELAB-J88XB-79JGB>

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

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