

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA	FICHA
21746	1
	VERSO

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS

Registro de Imóveis da 2ª e da 4ª

Circunscrições (1º e 3º distritos)

IMÓVEL: Prédio nº 178, da Rua Ailton da Costa, com a área construída de 720,00m², próprio para serviço de diverções, edificado em terreno designado por lote remembrado nº 01, da quadra 48 (oriundo do remembramento dos lotes 1 e 2 da quadra 48), situado no lugar denominado Jardim 25 de Agosto, no 1º Distrito deste Município, medindo 27,00m. da frente para a referida Rua, igual largura na linha dos fundos, por 27,00m. de extensão da frente aos fundos e de ambos os lados, confrontando pelo lado direito com o lote nº 03, pelo lado esquerdo com os lotes nºs 08 e 09 e nos fundos com os lotes nºs 05 e 06, com a área de 728,00m². Código imobiliário nº 1.2.240.017.001 e inscrição nº 1123461. **PROPRIETÁRIOS:** RUYTER CLEVES POUBEL VIDAUURRE, brasileiro, advogado, portador da carteira de identidade nº 80.327.366-3 expedido pelo IFP/RJ em 23/03/1977 e inscrito no CPF sob o nº 035.466.247-34, casado pelo regime da comunhão de bens com SUELY VIEIRA POUBEL, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade nº 80.962.358-0 expedida pelo IFP e inscrita no CPF sob o nº 805.594.687-68, residentes e domiciliados neste Estado. **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Adquirido o antigo lote nº 1, através de Escritura de Compra e Venda lavrada nas Notas do 5º Ofício desta cidade, do livro 63-ED, folhas 186v. em 03/07/1975 e o lote nº 2, através de Escritura de Compra e Venda lavrada nas Notas do 5º Ofício desta Cidade, do livro 64-ED, folhas 159v. em 09/12/1975. **REGISTRO ANTERIOR:** matrícula nº 16.763, AV.03, AV.04, AV.08, ficha 01 e 02, da 2ª Circunscrição desta Comarca, Cartório do 5º Ofício, sendo os registros incorporados a esta Serventia, na data de 31/08/2017, conforme Lei 7.615/2017. O referido é verdade e dou fê. Duque de Caxias, 13 de Agosto de 2018. Eu, Marielle Oliveira de Souza, Escrevente, Mat. 94x15.873, E eu, Diego Ferreira de Pontes, Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino.

AV.01/MAT. 21.746. ÔNUS ANTERIOR. Consta sobre o R.07 do registro anterior; **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** De acordo com o Termo de Constituição de Garantia - Empréstimo PJ, Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, de 21/11/2013, para garantia da Cédula de Crédito Bancário nº 734-4043.003.00001370-6, emitida em 21 de novembro de 2013, no valor de R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais), com vencimento para 16 de novembro de 2014, emitida pela empresa LAPA BUFFET SHOWS, DISCOTECA E LOCAÇÃO DE ESPAÇO LTDA-ME, com sede neste Estado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 18.688.040/0001-33, o proprietário e fiduciante RUYTER CLEVES POUBEL VIDAUURRE, antes qualificado, com anuência de sua esposa SUELY VIEIRA POUBEL, antes qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula a credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede no Setor Bancário Sul, lotes 3/4, quadra 4, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ(MF) sob o nº 00.360.305/0001-04, mediante as seguintes cláusulas e condições: 1) o valor da dívida é de R\$

CONTINUA NO VERSO

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA	FICHA
21746	1
	VERSO

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS

Registro de Imóveis da 2ª e da 4ª

Circunscrições (1º e 3º distritos)

900.000,00 (novecentos mil reais). O prazo de amortização de cada empréstimo dentro da vigência do limite contratado será de 40 meses, sendo permitido à EMISSORA, no momento da solicitação de cada operação, escolher prazo mais reduzido, observados os limites e parâmetros informados no canal eletrônico, em consonância, com o valor solicitado, a taxa de juros vigentes, o saldo de limite de crédito e a capacidade de pagamento mensal disponíveis; O valor do imóvel, para efeito de venda em público leilão é de R\$ 1.873.000,00; Consta sobre o AV.08 do registro anterior; CAUÇÃO LOCATÍCIA: Pelo Instrumento Particular de Contrato de Locação Não - Residencial de 26/09/2013, os proprietários RUYTER CLEVES POUBEL VIDAURRE e sua esposa SUELY VIERA POUBEL, antes qualificados, deram o imóvel desta matrícula em caução ao locador PROSPERIDADE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA, com sede neste Estado, inscrito no CNPJ(MF) sob o nº 09.283.514/0001-76, em garantia do adimplemento do contrato de locação firmado em 26/09/2013, do imóvel situado na rua Riachuelo, nº 136 Galpão, Centro, Rio de Janeiro - RJ, pelo prazo de 60(sessenta) meses, iniciando-se em 01/10/2013 e findando em 30/09/2018, no valor mensal de R\$ 59.300.00 (cinquenta e nove mil e trezentos reais), e será reajustado anualmente pelo índice de variação do IGP-M/FGV, em benefício da locatária LAPA BUFFET SHOWS, DISCOTECA E LOCAÇÃO DE ESPAÇO LTDA, sediada neste Estado, inscrito no CNPJ(MF) sob o nº 18.688.040/0001-33, ficando pactuado que a caução vigorará até que as obrigações e encargos contratuais locatícios estejam plenamente solvidos. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 13 de agosto de 2018. Eu, Daniel Salles, (Marielle Oliveira de Souza), Escrevente, Mat. 94/15.873, averbei. E eu, Diego Ferreira de Pontes, Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino.

2

R.02/MAT. 21.746. PENHORA. De acordo com o Despacho expedido pelo Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região - 2ª Vara do Trabalho de São José dos Campos, através do ofício nº 362/2022, datado de 21/07/2022, assinado pela MM. Juíza do Trabalho Titular Drª. Denise Ferreira Bartolomucci, referente ao processo nº ATOrd 0128100-78.2009.5.15.0045, em que são partes como AUTOR: DANIELE SALLES CUBA e outros (4) e como RÉU: VALE DA DUTRA DISCOTECA LTDA - ME, e outros (4), precede-se neste ato o registro da PENHORA do imóvel objeto da presente matrícula, e o valor da causa de R\$ 1.300.000,00. Protocolo nº 50.313. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 31 de agosto de 2022. Eu, Diego Ferreira de Pontes, (Alexandre), Escrevente, Mat. 94/22707, registrei. E eu, Shyrlene dos Santos Silva, Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. SELO Nº EGA 30917 YQM

AV.03/MAT. 21.746. CONSIGNAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE. De acordo com o protocolo nº 202509.0914.04246402-IA-496,

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA 21746

FICHA 2

CNM: 090647.2.0021746-97

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
Registro de Imóveis da 2ª e da 4ª
Circunscrições (1º e 3º distritos)

expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em 09/09/2025, fica averbado que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se com uma determinação para que seja gravado a sua **INDISPONIBILIDADE**, conforme ordem do Tribunal Regional da 1ª Região - Tribunal Superior do Trabalho - Rio de Janeiro - Coordenadoria de Apoio a Efetividade Processual, processo nº 00101016320145010322. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 10 de setembro de 2025. Eu, Monica Fernandes do Nascimento, Escrivente, Mat. 94/18502, averbel. E eu, Shyrlene dos Santos Silva, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subcrevo e assino.

AV.04/MAT. 21.746. INTIMAÇÃO. Conforme o Ofício nº 573119/2025- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - DESAV/RJ, expedido pela credora acima identificada, datado de 13/03/2025, os mutuários: **ESPÓLIO DE RUYTER CLEVES POUBEL VIDAURRE**, CPF: 035.466.247-34; **ELZI VIEIRA POUBEL**, CPF: 794.697.447-72; **LAPA BUFFET SHOWS, DISCOTECA E LOCAÇÃO DE ESPAÇO LTDA**, CNPJ nº 18.688.040/0001-33; **CELSO RENATO BRAGA GUARILHA**, CPF nº 000.492.217-44, foram intimados através do Ofício nº 242434/2025, datado de 11/07/2025, expedido pelo 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias - RJ, a quitarem a dívida no valor de **R\$ 9.883.357,96**, no prazo de 15 dias, sendo a notificação negativa, pois os mesmo mudaram-se para local ignorado. Informação confirmada com o Sr. Jose (do estacionamento); notificação cumprida em 21/08/2025, às 12:40h, conforme certificado de notificação, registro nº 011058. **Protocolo nº 63.491**. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 05 de novembro de 2025. Eu, Monica Fernandes do Nascimento, Escrivente, Mat. 94/18548, averbel. E eu, Shyrlene dos Santos Silva, Substituta, Mat. 94/9596, subcrevo e assino. **SELO Nº FERAL 04497 RMJ.**

PAV.05/MAT. 21.746. INTIMAÇÃO POR EDITAL. Conforme publicações de Intimações por editais nºs 1710/2025, 1711/2025 e 1712/2025, expedidas junto ao Sistema de Registro de Imóveis eletrônico, nos dias 02/10/2025, 03/10/2025 e 06/10/2025, os mutuários: **ESPÓLIO DE RUYTER CLEVES POUBEL VIDAURRE**, inscrito no CPF sob o nº 035.466.247-34, **ELZI VIEIRA POUBEL**, inscrita no CPF sob o nº 794.697.447-72, **LAPA BUFFET SHOWS, DISCOTECA E LOCAÇÃO DE ESPAÇO LTDA**, inscrito no CNPJ sob o nº 18.688.040/0001-33, **CELSO RENATO BRAGA GUARILHA**, inscrito no CPF sob o nº 000.492.217-44, foram intimados a quitarem a dívida no valor de R\$ 9.883.357-96, no prazo de 15 dias, referente ao contrato de financiamento imobiliário constante do **AV.01**, desta matrícula. **Protocolo nº 68.214**. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 07 de Janeiro de 2026. Eu, Monica Fernandes do Nascimento, Escrivente, Mat. 94/18502, averbel. E eu,

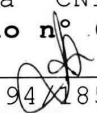
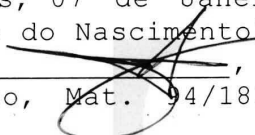
CONTINUA NO VERSO

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA
21746FICHA
2**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
Registro de Imóveis da 2ª e da 4ª
Circunscrições (1º e 3º distritos)

, (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino. SELO Nº EFBJ 51131 XFL

AV.06/MAT. 21.746. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Nos termos do Ofício nº 18305/2025 - SAFIC - CESAV/RJ, expedido pela Centralizadora Nacional de Suporte à Adimplência - RJ - CAIXA, datado de 05/12/2025, passa o imóvel a pertencer à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, acima identificada, conforme faculta o art. 26, § 7 da Lei 9.514/97 e portaria nº 74 de 06/08/2013. **VALOR DO BEM: R\$ 1.875.000,00.** O ITBI nº 107446/2025, foi pago através do DAM nº 42092710, no valor de R\$ 37.500,00, pago em 04/12/2025, tendo como base de cálculo o valor de R\$ 1.875.000,00. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 07/01/2025. **Protocolo nº 68.215.** Duque de Caxias, 07 de Janeiro de 2026. Eu, , (Monica Fernandes do Nascimento), Escrevente, Mat. 94/18502, averbei. E eu, , (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino. SELO Nº EFBJ 51132 AQF

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica de todos os atos constantes da matrícula 21746 a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 da lei Federal nº 6015 de 31/12/1973, dela constando todos os eventuais ÔNUS REAIS reconhecidos por lei que grave o referido imóvel objeto desta matrícula, não havendo no indicador pessoal qualquer **INDISPONIBILIDADE** para os respectivos detentores do domínio e dos direitos relativos ao mesmo, o que dou fé.

Em ol...: **R\$ 2.312,11**
Fundrat...: **R\$ 462,43**
Lei 3217....: **R\$ 115,60**
Fundperj...: **R\$ 115,60**
Funperj...: **R\$ 115,60**
Funarpen...: **R\$ 138,74**
ISS...: **R\$ 117,91**
Total...: **R\$ 3.317,12**

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBJ 51133 QQU
Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

**Duque de caxias, 07/01/2026.**



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: C6J83-JWM73-WF4HF-DRAP6

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

Rafaela Di Masi Palheiro Alencar (CPF ***.855.587-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/C6J83-JWM73-WF4HF-DRAP6>

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

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