



**Ofício
de Justiça**
BELFORD ROXO - RJ

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE BELFORD ROXO

R.E.: JOSÉ LUIS FERREIRA DOS SANTOS

REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Benjamin Pinto Dias, 1130 (2º piso, loja 09) - Centro

CEP. 26.130-000 / Telefone: (21) 2661-0500 / 3775-8240

CNM: 089136.2.0006007-06

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

Artigo 173, Parágrafo Único da Lei 6.015

Matrícula

6.007

Ficha

01F

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Município de Belford Roxo

Registro de Imóveis

Cartório do 3º Ofício de Justiça

Praça Getúlio Vargas, 137

Emanoel Macabu Moraes

Oficial

Apartamento n.º 909, do Bloco 06, com fração ideal de 0,001450, do Prédio n.º1000, da Avenida Prefeito Jorge Júlio Costa dos Santos, edificado na Área "A", com 33.439,95m² da citada avenida, com Memorial de Incorporação ao final mencionado, sendo a citada Área "A" com as seguintes medidas: 145,45m de frente para a Avenida Prefeito Jorge Júlio Costa dos Santos (antiga Avenida Dr. Carvalhães); 171,74m de fundos, em dois lances, sendo o primeiro de 114,67m confrontando com Isaura dos Reis Lavoura ou sucessores, e o segundo de 57,07m confrontando com Michael Chebaki Júnior ou sucessores; 237,52m à esquerda, confrontando com Construtora Tenda S/A., ou sucessores; e 175,66m à direita, em dois lances, sendo o primeiro com 79,49m e o segundo com 96,17m, confrontando com Avenida Benjamin Pinto Dias (antiga Avenida Francisco Sá), perfazendo a aludida área, localizada no **Bairro Centro (Lei Municipal n.º 725/98), neste município e Estado, retificada através do Processo n.º 12/00472/08 – PMBR; tudo conforme a citada Certidão de Retificação de Área n.º 045/COED/2009, conforme Av-4 da matrícula 3.420 e Certidão de Habite-se n.º237/COCIED/2011, expedida pela PMBR em 26.07.2011, devidamente averbada junto a supramencionada matrícula, deste Cartório do 3º Ofício de Justiça, de propriedade de **ADIEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ n.º08.931.574/0001-95, com sede na Rua Professor Manoelito Ornellas, 303, Chácara Santo Antonio, São Paulo-SP, havido por Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda, lavrada em 07.03.2008, Liv. 1895, fls. 150/153, Ato 072, junto ao Cartório do 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, devidamente registrada no R-1, datado de 01.04.2008, da matrícula 3.420, neste Cartório do 3º Ofício de Justiça de Belford Roxo, e Escritura Pública de Compra e Venda, e Escritura de Rerratificação, lavradas, respectivamente, em 30.04.2009 e 24.06.2009, nos Liv. 2177 e 2188, Fls. 101/103 e 191, Ato 013 e 053, ambas no Cartório do 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, devidamente registradas no R-5, datado de 06.06.2009, da citada matrícula 3.420 desta serventia. A mencionada área é oriunda do remembramento de um terreno e das áreas "A" e "B", conforme Certidão de Remembramento n.º 013/COED/2008, emitida pela PMBR, em 16.01.2008 e planta de remembramento aprovada pela PMBR, em 15.01.2008, através do processo n.º 12/00286/2007; tudo conforme matrícula n.º 86.226, datada de 29.02.2008, do Cartório da 2ª Circunscrição de Nova Iguaçu, neste Estado, com Memorial de Incorporação do "Grupamento Residencial Liber Residencial Clube", registrado sob o R-2, datado de 14.04.2008, bem como, consequente averbação de revalidação do registro do Memorial, sob o AV-3, datado de 28.10.2008, e averbação de retificação de área sob o AV-4, da matrícula 3420, datado de 04.06.2009, através do Processo n.º 12/00472/08 – PMBR; de acordo com a citada Certidão de Retificação de Área n.º 045/COED/2009, o presente imóvel tem direito à uma vaga de garagem, conforme citado no Memorial, todos os atos junto a este Cartório do 3º Ofício de Justiça, Belford Roxo, 02 de Abril de 2012. Eu, Katia de Oliveira Dias Escrevente, digitei. Eu, Rodrigo Fernandes Teixeira Escrevente, conferi.**

R-1 – 6.007- (Prot.: 16.423 de 21.03.2012)- **COMPRA E VENDA** - Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações – Apoio a Produção - Programa Carta de Crédito FGTS e Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos FGTS Pessoa Física – Recurso FGTS – Contrato n.º. 855551235746, datado de 10.06.2011, a proprietária **ADIEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, vendeu o imóvel objeto da presente matrícula para **JORGE LUIZ MARTINS GUEDES**, brasileiro, analista de sistemas, portador da Carteira de Identidade n.º 091911677, DETRAN/RJ, inscrita no CPF/MF sob o n.º 023.418.457-46, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com **MARCELE DA SILVA CRUZ GUEDES**, brasileira, técnica laboratório, portadora da Carteira de Identidade n.º 117757609, DETRAN/RJ, inscrita



(R) 1. ato
RSP90593 BMS



REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

Artigo 173, Parágrafo Único da Lei 6.015

Matrícula

6.007

Ficha

01V

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Município de Belford Roxo

Registro de Imóveis

Cartório do 3º Ofício de Justiça

Praça Getúlio Vargas, 137

Emanoel Macabu Moraes

Oficial

no CPF/MF sob o nº 092.101.577-10, residentes e domiciliados na Rua Cel Henrique da Fonseca, nº 544, apto 102, Centro, São João de Meriti, neste Estado, pelo valor de R\$ 139.670,00, sendo composto mediante: Recursos Próprios: R\$ 24.829,56, Utilização de saldo da conta vinculada FGTS: R\$ 22.955,59 e Financiamento Concedido pela Credora: R\$ 91.884,85. O ITBI nº 72.08.011.11.1139.8, foi pago no valor de R\$ 3.055,29 em 02.12.2011, na agência do ITAU Bankline, através do DAM nº 4920531, aqui arquivado. Belford Roxo, 02 de Abril de 2012. Eu, Nova (Katia de Oliveira Dias) Escrevente, digitei. Eu, Rodrigo (Rodrigo Fernandes Teixeira) Escrevente, conferi. Emolumentos (tabelas e valores): Ato reg. 5-1 R\$604,26; Guias 1-6 R\$63,00; Inf. 1-9 R\$3,41; Dig. 1-8 R\$13,65; G. eletr. 1-10 R\$3,41; Arq. 2-6 R\$47,77; Busca 5-obs 5* R\$12,02; Pren. 1-2-9-10 R\$9,77; Subtotal R\$777,29; Distr. R\$6,86; Total R\$784,15.

R-2 -6.007 - (Prot.: 16.423 de 21.03.2012) - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Nos termos do título supra, os devedores fiduciários, JORGE LUIZ MARTINS GUEDES e sua esposa MARCELE DA SILVA CRUZ GUEDES, acima qualificados, alienaram o imóvel objeto da presente matrícula à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, em garantia da dívida de R\$ 91.884,85, resgatável no prazo de 300 meses, pelo Sistema de Amortização Constante Novo, à taxa anual de juros nominal de 8,1600% e efetiva de 8,4722% a ser paga em prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira, no valor de R\$ 974,37, de acordo com a Cláusula Sétima. Época de Reajuste dos Encargos conforme Cláusula Décima Segunda. Encargos Financeiros no Período de Construção/Carência: de acordo com a Cláusula Sétima. Belford Roxo, 02 de Abril de 2012. Eu, Nova (Katia de Oliveira Dias) Escrevente, digitei. Eu, Rodrigo (Rodrigo Fernandes Teixeira) Escrevente, conferi. Emolumentos (tabelas e valores): VIDE R-1 nos termos do artigo 4º da Lei nº 3.350/99.

AV-3 - 6.007 - (Prot.: 75.980 - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR FIDUCIÁRIO** - Nos termos do requerimento, datado de 20.06.2025, firmado, com fulcro no art. 26, §1º da Lei 9.514/97, pela credora fiduciária, Caixa Econômica Federal, qualificada sob o R-2 da presente matrícula, representada por seu procurador(a), Leni Franco Dias, inscrito(a) no CPF/MF sob o nº568.735.819-68, conforme Ofício nº602250/2025 - Caixa Econômica Federal - 1, tendo sido procedida a intimação pessoal dos devedores fiduciários, JORGE LUIZ MARTINS GUEDES e MARCELE DA SILVA CRUZ GUEDES, qualificados no R-1, que restou **Negativa**, na forma do art. 26, §4º da Lei 9.514/97, pois nas três tentativas realizadas no endereço indicado na notificação, os devedores estavam ausentes, conforme Certidão expedida, em 05.09.2025 pelo Registro de Títulos e Documentos do Cartório do 3º Ofício de Justiça de Belford Roxo, procede-se a presente averbação, nos termos do art. 12 do Provimento CGJ nº02/2017, de 01.02.2017, para **constituir em mora os devedores fiduciários, JORGE LUIZ MARTINS GUEDES e MARCELE DA SILVA CRUZ GUEDES, dando publicidade à existência do procedimento em curso, assegurando direitos de terceiros interessados e estabelecendo o termo para a consolidação de propriedade pelo fiduciário** (art. 26, §7º da Lei 9.514/97). Belford Roxo, 03 de Novembro de 2025. Eu, Leonardo (Leonardo Vasconcellos Ferreira), Escrevente, Matrícula 94/17355, digitei. Eu, Cesar (Carlos Cesar Silva), Escrevente, Matrícula 94/25510, conferi. **Selo Eletrônico Número: EEZN93456-EIN**

Emolumentos - Lei nº 3.350/1999 (tabelas e valores): Ato R\$734,83; Pren. R\$32,29; Comunicação: R\$26,03; Subtotal R\$793,15; Fato 20% - Lei nº 3.217/1999: R\$158,61; Funperj 5% - Lei nº 111/2006: R\$39,65; Fundperj 5% - Lei nº 4.664/2005: R\$39,65; Funarpen 6% - Lei nº 10.234/2003: R\$47,57; Ressag 2% - Lei nº 6.370/2012: R\$15,85; ISSQN - Lei nº 7.128/2015: R\$41,70; Distr. R\$0,00; Selo Eletrônico - Lei nº 9.873/2022: R\$5,74; BJB: R\$0,00; Total: R\$1.141,92.

AV-4 - 6.007 - (Prot.: 77.387) - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Nos termos do requerimento apresentado pela Caixa Econômica Federal e Ofício nº602250/2025 - Caixa Econômica Federal - 1, datados de 12.11.2025, representada por seu procurador Milton Fontana, inscrito no CPF/MF sob o nº575.672.049-91, gerente de centralizadora, tendo sido procedida de notificação dos devedores fiduciários, JORGE LUIZ MARTINS GUEDES e MARCELE DA SILVA CRUZ GUEDES, qualificados no R-1, conforme notificação





CARTORIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE BELFORD ROXO

R.E.: JOSÉ LUIS FERREIRA DOS SANTOS

REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Benjamin Pinto Dias, 1130 (2º piso, loja 09) - Centro

CEP. 26.130-000 / Telefone: (21) 2661-0500 / 3775-8240

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

Artigo 173, Parágrafo Único da Lei 6.015

Matrícula

6.007

Ficha

02F

CNM: 089136.2.0006007-06

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Município de Belford Roxo

Registro de Imóveis

Cartório do 3º Ofício de Justiça

Avenida Benjamin Pinto Dias, 1130

José Luis Ferreira dos Santos

R. E.

extrajudicial, ora arquivada, e não purgada a mora, com editais de intimações publicados através do site www.registrodeimoveis.org.br, Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico - Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, sob as Publicações nº1701/2025, datada de 19.09.2025, nº1702/2025, datada de 22.09.2025 e nº1703/2025, datada de 23.09.2025 em obediência ao artigo 26, §§ 1º a 7º, da Lei nº 9.514/1997, procede-se a presente averbação para **consolidar a propriedade** do imóvel da presente matrícula, em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada no R-2. O ITBI nº72.08.025.011.762.3 foi pago em 06.11.2025 no valor de R\$4.723,98, através do DAM nº65531633, sendo seu pagamento ratificado através da certidão de quitação de ITBI, expedida pela PMBR/SEMFA, datada de 09.01.2025, verificada sua autenticidade pelo código de verificação nºC63CB8FBD3, sendo os documentos aludidos aqui arquivados. O imóvel foi avaliado pela PMBR, para fins fiscais, no valor de R\$157.135,60. Belford Roxo, 29 de Janeiro de 2026. Eu, Wanderson de Souza Landulpho, Escrevente, Matrícula 94/25505, digitei. Eu, Marcelo Martins de Souza, Escrevente, Matrícula 94/25507, conferi. **Selo Eletrônico Número: EFA82128-GXH**

Emolumentos - Lei nº 3.350/1999 (tabelas e valores): Ato R\$734,83; Pren. R\$32,29; Comunicação: R\$104,12; Subtotal R\$871,24; Feti 20% - Lei nº 3.217/1999: R\$174,21; Funperj 5% - Lei nº 111/2006: R\$43,55; Funperj 5% - Lei nº 4.664/2005: R\$43,55; Funarpen 6% - Lei nº 10.234/2023: R\$52,25; Ressag 2% - Lei nº 6.370/2012: R\$17,41; ISSQN - Lei nº 7.128/2015: R\$45,78; Dist. R\$44,20; Selo Eletrônico - Lei nº 9.873/2022: R\$5,74; B/B: R\$0,00; Total: R\$1.297,93.

AV-5 - 6.007 - (Prot.: 77.387) - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Nos termos do art. 1.488 do do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial, instruído com requerimento apresentado pelo Caixa Econômica Federal, datado de 12.11.2025, representada por seu procurador Milton Fontana, inscrito no CPF/MF sob o nº575.672.049-91, gerente de centralizadora, procede-se a presente averbação para fazer constar o **cancelamento da alienação fiduciária** que recaía sobre o imóvel, registrada no R-2 da presente matrícula, referente ao contrato nº8.5555.1235746-6, datado de 10.06.2011, liberando-o do ônus que o gravava. Belford Roxo, 29 de Janeiro de 2026. Eu, Wanderson de Souza Landulpho, Escrevente, Matrícula 94/25505, digitei. Eu, Marcelo Martins de Souza, Escrevente, Matrícula 94/25507, conferi. **Selo Eletrônico Número: EFA82129-FFY**

Emolumentos - Lei nº 3.350/1999 (tabelas e valores): Ato R\$734,83; Pren. R\$0,00; Comunicação: R\$0,00; Subtotal R\$734,83; Feti 20% - Lei nº 3.217/1999: R\$146,96; Funperj 5% - Lei nº 111/2006: R\$36,74; Funperj 5% - Lei nº 4.664/2005: R\$36,74; Funarpen 6% - Lei nº 10.234/2023: R\$44,08; Ressag 2% - Lei nº 6.370/2012: R\$14,69; ISSQN - Lei nº 7.128/2015: R\$38,65; Dist. R\$0,00; Selo Eletrônico - Lei nº 9.873/2022: R\$2,87; B/B: R\$0,00; Total: R\$1.055,56.

Certifico que a presente **cópia** é reprodução autêntica da **MATRÍCULA nº 6007**, à qual se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º, da Lei 6.015/1973, dela constando a situação jurídica, todos os títulos translativos de domínio, os eventuais ônus ou gravames e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias sobre os atuais proprietários ou detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o último dia útil anterior à presente data. 02 de fevereiro de 2026. O referido é verdade e dou fê. Escrevente Marcelo Martins de Souza, Matrícula 94/25507.

Emolumentos: R\$ 124,08
20% FETJ (Lei 3.217/88) R\$ 24,81
5% FUNDPERJ (Lei 4.664/05) R\$ 6,20
5% FUNPERJ (Lei 111/06) R\$ 6,20
6% FUNARPEN (Lei 10.234/23) R\$ 7,44
2% (Lei 6.370/12) R\$ 2,48
ISSQN (Lei 7128/15) R\$6,52
SELO - R\$3,27
Total: R\$ 181,00

Belford Roxo, 02 de fevereiro de 2026.
Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

