



Valide aqui
este documento

CNM: 090662.2.0013432-54

MATRÍCULA

13432

-FICHA-

1

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA

**QUEIMADOS -RJ
REGISTRO GERAL**

CNPJ - Nº 30.718.381/0001-00

IMÓVEL: Prédio Residencial nº 912, apartamento 103, 1º pavimento, da rua Divino Alcides dos Santos, com 59,17m2 de área construída, composto de sala, 2 quartos, circulação, cozinha, banheiro e área não coberta, 3,45m2 de área privativa, 108,76m2 de área livre, 62,62m2 de área total de fração de terreno, 59,17m2 de área de uso de solo, com cota de fração ideal de terreno de 11,32/100, com HABITE-SE nº 019/2022 edificado no lote de terreno número 90, da quadra 40, da rua Divino Alcides dos Santos, que mede em sua totalidade 10,00m de frente e de fundos, confrontando com terras com quem de direito, por 30,00m de ambos os lados, confronta à direita com o lote 91 e à esquerda com o lote 89, com a área de 300,00m2, situado na Vila Camarim, em Queimados-RJ. **PROPRIETÁRIO:** **CONSTRUMAIS DE IGUAÇU CONSTRUTORA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.752.545/0001-39, com sede na rua Macaé, nº 51 casa, quadra 06, lote 51, Vila São Roque, Queimados-RJ. **REGISTRO ANTERIOR:** R-13 da Matrícula 12813 deste Cartório. Queimados, 20 de Setembro de 2022. Eu Gisele Rocha Fernandes, Substituta, Matrícula 94/17737, digitei. Eu José Sergio Antunes da Silva, matrícula 90/09, oficial do registro, subscrevo e assino.

José Sérgio A. da Silva

Tabellão
Matr.: 90/09

AV-1-13432 AVERBAÇÃO: Procede-se a presente averbação, para constar que o imóvel objeto da matrícula acima é oriundo do Instituição de Condomínio, registrada sob o nº R-13 da Matrícula 12813 datada de 20/09/2022. Emol.: R\$ 121,57 LEI 3217/99 R\$ 24,31; LEI 6370/12 R\$ 2,43; FUNPERJ R\$ 6,07; FUNDPERJ R\$ 6,07; FUNARPEN R\$ 4,86; ISS R\$ 6,07; Total R\$ 171,38. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 20 de Setembro de 2022. Eu Gisele Rocha Fernandes, Substituta, Matrícula CGJ nº 94/17737, digitei. Eu José Sergio Antunes da Silva, matrícula CGJ nº 90/09, oficial do registro, subscrevo e assino.

SELO ELETRÔNICO:EEAV 49617 HOL

José Sérgio A. da Silva

Tabellão
Matr.: 90/09

R.2/MATRÍCULA: 13432 PROTOCOLO 13671 COMPRA E VENDA. Nos termos do contrato de Compra e Venda de Imóvel e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Casa Verde e Amarela, com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), com força de escritura pública, na forma do artigo 61 § 5º, da lei nº 4.380/64, datado de 06 de janeiro de 2023, nº 8.4444.2841851-2, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **FLAVIO AUGUSTO BATISTA DE SOUZA**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 27/02/1995, auxiliar de escritório e assemelhados, filho de Luciene de Carvalho Batista e Carlos Augusto de Souza, e-mail: flaviogst3@gmail.com, portador(a) de Carteira de Identidade nº 284866951, expedida por Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ em 05/08/2013 e do CPF 156.423.377-42, casado(a) no regime de comunhão parcial de bens, anterior a vigência da Lei 6.515/77, e seu conjugue **RAYSSA MARTINS DE PAULA SILVA**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 15/10/1997, auxiliar de escritório e assemelhados, filho de Janaise Martins de Paula Silva, e-mail: rayssarwcl50@gmail.com, portador(a) de Carteira de Identidade nº 302383476, expedida por SECC/RJ em 11/03/2016 e do CPF 162.128.637-17, residentes e domiciliados em

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LT3Q8-LJWYW-JP8VK-BP7US>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CNM: 090662.2.0013432-54

ua Hermes Vieira Da Silva, 21, São Roque, em Queimados-RJ, por compra feita a **CONSTRUMAIS DE IGUAÇU CONSTRUTORA LTDA**, inscrita no CNPJ 35.752.545/0001-39, situada na rua Macae 51 casa qd.6 lt.51, São Roque, Queimados-RJ, e-mail: construmais_iguacu@gmail.com, com seus atos constitutivos arquivados na JUCERJA, registrada sob NIRE nº 332.1089188-0, representada na conformidade da cláusula Sétima de seu contrato social registrado em JUCERJA sob NIRE nº 332.1089188-0 em sessão de 30/10/2019, pelo sócio Rodrigo Janssen Chambarelli da Silva, nacionalidade brasileira, nascido em 09/09/1987, proprietário de estabelecimento de prestação de serviços, e-mail:waxir26474@procowork.com, portador(a) de CNH 03729484133, expedida por DETRAN/RJ em 10/11/2020 e do CPF 111.102.257-76, casado(a) no regime de separação total de bens, residente e domiciliado(a) em Rua Ivan Vigne, 500, Centro, em Nova Iguaçu-RJ, pelo preço de R\$ 196.800,00, sendo utilizado o valor de R\$ 36.396,00 através de recursos próprios; R\$ 2.964,00 através de desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União e R\$ 157.440,00 através de recursos do financiamento concedido pelo **BANCO**, com todas as cláusulas e condições do título, do qual uma via fica arquivada. Foram apresentados e arquivados, os documentos pertinentes à consecução desse registro. O ITBI foi recolhido à PMQ pela guia nº 0044081669 em 10/02/2023 no valor de R\$ 2.651,29 conforme certidão de quitação de ITBI processo nº 20179/2022/32 datada de 16/02/2023, estando este imóvel inscrito na PMQ sob o nº 0107230. Fica arquivado neste serviço a consulta procedida junto a C.G.J número 02321.23.02.23.51.287 em 23/02/2023, referente a indisponibilidade dos bens e a consulta procedida pela Central Nacional de indisponibilidade de bens em 23/02/2023 com código HASH 2e36. 6f84. effd. c8ed. 8342. 6103. e8f1. 40a0. 9d95. 5dee. - O referido é verdade e dou fé. Queimados, 15 de março de 2023. Maria Regina da Conceição Maia Ferreira, Substituta-Mat.94/5592 do CGJ-RJ. Jose Sergio Antunes da Silva, Oficial do Registro-Mat.90/09 do CGJ-RJ.

SELO ELETRONICO:EDZQ 27345 QGH

R.3/MATRICULA: 13432 PROTOCOLO 13671 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Nos termos do instrumento particular indicado no R.2, o imóvel constante da matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 22 e seguinte da Lei 9.514/97, e transferido sua propriedade resolúvel ao fiduciário **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, instituição financeira, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ 00.360.305/0001-04, representada por Márcia Regina de Azevedo Silva, nacionalidade brasileira, casada, nascida em 01/11/1982, economiário, portadora da carteira de habilitação nº 05332230951, expedida por DETRAN/RJ em 12/05/2021 e do CPF 091.137.417-56, conforme substabelecimento lavrado às folhas 039/045, do livro 210, ato 022, em 12/07/2022, no 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias-RJ, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido ao devedor **FLAVIO AUGUSTO BATISTA DE SOUZA e RAYSSA MARTINS DE PAULA SILVA**, já qualificados no R.2, pelo valor de R\$ 157.440,00; **Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e/ou ITBI):** Não se aplica; **Valor total da dívida (Financiamento)** R\$ 157.440,00. **Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão:** R\$ 250.000,00. **Prazo Total(meses):** 360; **Amortização (meses):** 360; **Taxa de juros:** Sem desconto Nominal %(a.a) 7.6600 - Efetiva %(a.a.) 7.9347 - Nominal %(a.m.) 0.6364 - Efetiva %(a.m) 0.6383 - Com desconto Nominal %(a.a.) 7.0000 - Efetiva % (a.a.) 7.2290 - Nominal %(a.m) 0.5817 - Efetiva %(a.m) 0.5833 - Com redutor de 0,5% Nominal % (a.a.)

Continua na próxima ficha...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LT3Q8-LJWYW-JP8VK-BP7US>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

13432

-FICHA-

2

CNM: 090662.2.0013432-54
CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA

QUEIMADOS-RJ
REGISTRO GERAL

CNPJ - Nº 30.718.381/0001-00

6.5000 - Efetiva % (a.a.) 6.6972 - Nominal % (a.m.) 0.5403 - Efetiva % (a.m.) 0.5417 - Taxa contratada Nominal % (a.a.) 6.5000 - Efetiva % (a.a.) 6.6971 - Nominal % (a.m.) 0.5403 - Efetiva % (a.m.) 0.5417 - **Encargo Mensal inicial (Parcela):** Prestação (a+j): R\$ 995,12 - Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 31,44 - Tarifa de Administração de Contrato Mensal-TA R\$ 25,00 - Total R\$ 1.051,56 - **Vencimento do Primeiro Encargo Mensal:** 06/02/2023-
Reajuste dos encargos: De acordo com o item 4. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto, e o credor fiduciário possuidor indireto. Para efeitos do artigo 24, inciso VI, da citada lei 9.514/97 **foi indicado o valor de R\$ 250.000,00.** -O referido é verdade e dou fé. Queimados, 15 de março de 2023. Maria Regina da Conceição Maia Ferreira, Substituta-Mat.94/5592 do CGJ-RJ. José Sergio Antunes da Silva, Oficial do Registro-Mat.90/09 do CGJ-RJ.
SELO ELETRÔNICO:EDZQ 27346 GSF

AV.4/MATRÍCULA: 13432 - PROTOCOLO: 16239 - PURGA DE MORA. Nos termos do requerimento datado de 11/09/2025 apresentado pela Caixa Econômica Federal - CEF, com ofício de nº 627014/2025, do Registro Imobiliário referente ao instrumento particular de compra e venda, mútuo com obrigações e Alienação Fiduciária nº 844442841851-2, firmado em 06/01/2023, garantida por alienação fiduciária o imóvel situado na Rua Divino Alcides dos Santos, NR 912 LT 90 QD 40 APT 103, Do Carmo, Queimados/RJ,, objeto da presente matrícula, no qual foi solicitado a expedição de Intimação para fins de cumprimento de obrigações contratuais vencidas e não pagas, posicionados em 11/09/2025, correspondente ao valor de R\$ 5.921,03, ficando os mutuários FLAVIO AUGUSTO BATISTA DE SOUZA e RAYSSA MARTINS DE PAULA SILVA, cientes que deveriam comparecer ao registro imobiliário no prazo improrrogável de 45 dias da intimação e que o não cumprimento da referida obrigação no prazo estipulado acarretaria a consolidação da propriedade do imóvel em favor da credora fiduciária, Caixa Econômica Federal - CEF, nos termos do art. 26 § 7 da Lei. 9.514/97. Foi encaminhada ao Registro de Títulos e Documentos deste município a solicitação de intimação em 17/09/2025, realizadas as diligências em 19/09/2025, 22/09/2025 e 26/09/2025 sendo ausentes, com nº de protocolo 17425, tendo transcorrido in albis, o prazo para purgação de mora. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 16 de janeiro de 2026. Suellen dos Santos Lira Araujo, Escrevente Mat. 94/23251 da CGJ/RJ e José Sergio Antunes da Silva, oficial do Registro, Mat. 90/09 da CGJ/RJ.
SELO ELETRÔNICO: EEZC 78728 QLR

AV.5/MATRÍCULA: 13432 - PROTOCOLO: 16632 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Nos termos do ofício de nº 627014/2025, emitido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, assinado por seu representante legal MILTON FONTANA, brasileiro, casado, economiário, portador da carteira de identidade RG nº 1.616.101-7-SSP/SC e inscrito no CPF/MF sob nº 575.672.049-91, com endereço profissional em Rua

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LT3Q8-LJWYW-JP8VK-BP7US>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CNM: 090662.2.0013432-54

ssa Senhora de Lourdes, 111 - 4º Andar, Agrônômica, Florianópolis/SC, na qualidade de Gerente de Centralizadora, nos termos do Substabelecimento de procuração lavrado no 2º Ofício de Tais e Protesto de Títulos Brasília - Distrito Federal, no livro 3623-P, folha 200 em 17/04/2025, instruído pelo contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844442841851-2 firmado em 06/01/2023, registrado no R.3 referente ao imóvel objeto da presente matrícula com base no art. 26 § 7º da Lei 9.514/97, face ao decurso do prazo legal sem purgação de mora, procede-se a presente averbação para constar a consolidação da propriedade em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, no valor de R\$ 261.078,50, apresentando para tanto o recolhimento do ITBI à PMQ através da guia nº 49142305 no valor de R\$ 5.236,41, tendo como valor declarado/apurado R\$ 261.078,50, com inscrição na PMQ sob o nº 0001000400400090000300 (Inscrição Anterior: 0107230). O referido é verdade e dou fé. Queimados, 16 de março de 2026. Suellen dos Santos Lira Araujo, Escrevente, Matrícula 94/23251 da CGJ/RJ e José Sergio Antunes da Silva, Oficial do Registro, Matrícula 90/09 da CGJ/RJ.
SELO ELETRÔNICO: EEZC 78925 DAW

AV.6/MATRÍCULA: 13432 - PROTOCOLO: 16632 CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Procede-se a presente averbação, em virtude do resultado da intimação e da consolidação de propriedade em nome de **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, averbado sob os nº AV.4 e AV.5 da presente matrícula, PARA CONSTAR O CANCELAMENTO E A BAIXA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, constante do R.3, que gravava o imóvel objeto da presente matrícula, ficando, portanto, cancelada e considerada inexistente para todos os fins de direito e livre do ônus que o gravava. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 16 de março de 2026. Suellen dos Santos Lira Araujo, Escrevente, Matrícula 94/23251 da CGJ/RJ e Jose Sergio Antunes da Silva, Oficial do Registro, Matrícula 90/09 da CGJ/RJ.
SELO ELETRÔNICO: EEZC 78926 NGR

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente fotocópia e reprodução autêntica da ficha a que se refere extraída nos termos art.19 § 1º da Lei n.º 6015 de 1973, dela constando todos os eventuais ônus ou gravames que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias ou indisponibilidades que tenham por objeto o imóvel em referência até a presente data.

Queimados, 16 de Março de 2026

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de
Justiça
Selo de Fiscalização
Eletrônico
EEZC 78927 JZW



Consulte a validade do selo em:

<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

**ASSINADO ELETRÔNICAMENTE POR JOSÉ SERGIO ANTUNES DA SILVA,
MATRÍCULA 90/09 - OFICIAL DO REGISTRO.**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LT3Q8-LJWYW-JP8VK-BP7US>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital