



Valide aqui
este documento

CNM: 090431.2.0061174-67

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA

Delegatário: Dario Paulo de Sousa Junior

Rua Arquias Cordeiro, 34, Centro, Araruama, RJ. CEP: 28979-095 - Tel./Fax: (22) 2674-5500

CNM: 090431.2.0061174-67

174

Nº

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE ARARUAMA ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei 6015)

MATRÍCULA Nº **61.174**

DATA 21 / 06 / 2021

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: CASA N.º 101 com área de 63,60m², fração ideal de 0,5 sobre o terreno e as partes comuns, com direito ao uso de uma vaga de garagem, situada na área de uso comum do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FREITAS II**, localizado na **Rua Nipoa, n.º 122**, edificado no lote n.º 15 da quadra n.º 11, Gleba I do loteamento Mirante da Paz, situado no lugar de **Itatiquara**, com a área de 450,00m², em zona urbana do 1º distrito deste Município de Araruama, Estado do Rio de Janeiro, com as seguintes medidas e confrontações: 15,00m de frente que faz para a referida Rua; 15,00m nos fundos confrontando o lote 16; 30,00m pelo lado direito confrontando com o lote n.º 17; e 30,00m pela lado esquerdo confrontando com o lote n.º 13. **PROPRIETÁRIA:** EDIFICAR CONSTRUÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o n.º 26.956.736/0001-21, com sede na Rua Jeremias José de Araújo, n.º 53, Centro, Araruama – RJ. **INSCRITO NO CADASTRO IMOBILIÁRIO DA PMA SOB O N.º: 120412.** **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 02, sob o R.05 da matrícula n.º 37.350, em 08/01/2019, onde consta a aquisição do lote onde foi implementado o Condomínio, por compra feita a **Luiz Antonio Celestino e Waldineia Nascimento da Hora**, conforme escritura de compra e venda, lavrada no Cartório do 2º Ofício de Notas de Araruama – RJ, no livro n.º 0679, às fls. 034/035, Ato n.º 018, em 14/11/2018, pelo valor de R\$ 30.000,00, sem condições. Estando averbação de construção em total condições de habite-se em 12/03/2021 efetivada sob o Av.07 da referida matrícula, em 21/06/2021. E o registro do Memorial de Instituição do Condomínio Residencial Freitas II, sob o R.08 da matrícula n.º 37.350, em 21/06/2021, o qual encontra-se arquivado nesta Serventia sob o n.º 1.330. Araruama, 21 de junho de 2021. Eu, (Ingrid Lobão Cruz – Escrevente), digitei. Eu, (Vanessa de Almeida Pedro Reis – Escrevente), conferi. O Oficial: **JORGE ALEXANDRE DA SILVA PAPINI** SUBSTITUTO CADIC 94/5575 CART. 21 OF. ARARUAMA-RJ

Av.01 – 61.174: CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Convenção do Condomínio Residencial Freitas II, prenotada sob o n.º 197.294, em 04/05/2021, encontra-se registrada na Ficha n.º 1.561 do Livro 3 de Registro Auxiliar, em 21/06/2021. Araruama, 21 de junho de 2021. Eu, (Ingrid Lobão Cruz – Escrevente), digitei. Eu, (Vanessa de Almeida Pedro Reis – Escrevente), conferi. O Oficial: **JORGE ALEXANDRE DA SILVA PAPINI** SUBSTITUTO CADIC 94/5575 CART. 21 OF. ARARUAMA-RJ Selo de Fiscalização Eletrônico: EDTS 57499 WWX)

Vide Protocolo nº 399.138 de 23/08/2021 (Vide Art. 205 da Lei 6.015/73)

R.02 – 61.174: COMPRA E VENDA: Nesta data, através do INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, MÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SFH – SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO COM UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DA CONTA VINCULADA DO FGTS DO(S) DEVEDOR(ES), n.º 1.4444.1599054-0, datado de 12/08/2021, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964, prenotado sob o n.º 199.138, em 23/08/2021, o imóvel objeto da presente matrícula, inscrito no cadastro imobiliário da PMA sob o n.º 120412, foi por **EDIFICAR CONSTRUÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA**, já qualificada nesta matrícula; vendido para **ARUANA EDUARDO RAMOS DE OLIVEIRA**, brasileiro, vendedor, portador da carteira de identidade n.º 21.362.640-1, expedida pelo DETRAN/RJ, em 30/11/2012, inscrito no CPF sob o n.º 110.657.817-17 e sua mulher **VIVIAN PEREIRA DE OLIVEIRA**, brasileira,(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4FJUJ-FCAAF-7D6JV-MFLYP>

MATRÍCULA Nº **61.174**

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 090431.2.0061174-67

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA

Delegatário: Dario Paulo de Sousa Junior

Rua Arquias Cordeiro, 34, Centro, Araruama, RJ. CEP: 28979-095 - Tel./Fax: (22) 2674-5500

CNM: 090431.2.0061174-67

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE ARARUAMA ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei 6015)

(continuação do R.02 da matrícula n.º 61.174)...assistente administrativo, portadora da carteira de identidade n.º 201430618, expedida pelo DETRAN/RJ, em 16/11/2012, inscrita no CPF sob o n.º 104.883.217-19, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Nipoa, n.º 122, casa 101, Itatiquara, Araruama – RJ; e como outorgada credora/fiduciária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.360.305/0001-04. **VALOR:** R\$ 185.000,00. **CONDIÇÕES:** Nenhuma. **SERÁ EMITIDA A DOI.** Certifico que foi apresentada a guia de ITBI n.º 1432/2021, devidamente recolhida no Banco Itaú, em 20/08/2021, no valor de R\$ 1.490,00. Fonte prevalecente (Prov. n.º 02/2007 CGJ/RJ): Apuração avaliação fiscal constante do ITBI – valor de R\$ 185.000,00. Araruama, 21 de outubro de 2021. Eu, [assinatura] (Ingrid Lobão Cruz – Escrevente), digitei. Eu, [assinatura] (Vanessa de Almeida Pedro Reis – Escrevente), conferi. O Oficial: [assinatura] (Selo de Fiscalização Eletrônico: EDTS 65325 HQZ)

R.03 – 61.174: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: Nesta data, através do INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, MÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SFH – SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO COM UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DA CONTA VINCULADA DO FGTS DO(S) DEVEDOR(ES), n.º 1.4444.1599054-0, datado de 12/08/2021, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964, prenotado sob o n.º 199.138, em 23/08/2021, o imóvel objeto da presente matrícula, inscrito no cadastro imobiliário da PMA sob o n.º 120412, foi alienado fiduciariamente em garantia à credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada nesta matrícula, figurando como devedores fiduciários ARUANA EDUARDO RAMOS DE OLIVEIRA e sua mulher VIVIAN PEREIRA DE OLIVEIRA, já qualificados nesta matrícula. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 148.000,00. **CONDIÇÕES:** B – CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: B1 – ORIGEM DOS RECURSOS: SBPE; B2 – SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC; B2.1 – ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR: TR; B3 – ENQUADRAMENTO: SFH; B4 – VALOR DE VENDA E COMPRA E COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS: Financiamento Caixa: R\$ 148.000,00; Recursos Próprios: R\$ 35.503,51; Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$ 1.496,49; B5 – VALOR DE FINANCIAMENTO PARA DESPESAS ACESSÓRIAS (CUSTAS CARTORÁRIAS: REGISTRO E ITBI): Não se aplica; B6 – VALOR TOTAL DA DÍVIDA (FINANCIAMENTO): R\$ 148.000,00; B7 – VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 185.000,00; B8 – PRAZO TOTAL (MESES): 420 - B8.1 – Amortização (meses): 420; B9 – Taxa de Juros % (a.a.): B9.1 – Taxa Juros Balcão: Nominal: 6.7521 - Efetiva: 6.9650; B9.2 – Taxa Juros Reduzida: Nominal: 6.7145 - Efetiva: 6.9250; B10 – Encargo Mensal Inicial: B10.1 – Taxa de Juros Balcão: Prestação (a+j): R\$ 1.185,13 – Prêmios de Seguros: R\$ 37,40 – Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: R\$ 25,00 – Total: R\$ 1.247,53; B10.2 – Taxa de Juros Reduzida: Prestação (a+j): R\$ 1.180,50 – Prêmios de Seguros: R\$ 37,40 – Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: R\$ 25,00 – Total: R\$ 1.242,90; B11 – Vencimento do primeiro encargo mensal: 13/09/2021; B12 – Reajuste dos Encargos: de acordo com item 4 do referido contrato; B13 – Forma de Pagamento na Data da Contratação: Débito em Conta Corrente; Clausula 14 – Prazo de Carência para Expedição da Intimação: 30 (trinta) dias, a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, a partir do qual o(s) devedor(es) está(ão) constituído em mora,.....(continua na fl.02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4FJUJ-FCAAF-7D6JV-MFLYP>

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: 090431.2.0061174-67

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA

Delegatário: Dario Paulo de Sousa Junior

Rua Arquias Cordeiro, 34, Centro, Araruama, RJ. CEP: 28979-095 - Tel./Fax: (22) 2674-5500

CNM: 090431.2.0061174-67

61.174-02

Nº

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE ARARUAMA ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei 6015)

MATRÍCULA Nº **61.174-02**

DATA xx / xx / xxxx

(*continuação do R.03 da matrícula n.º 61.174*)...e todas as demais cláusulas e condições constantes do contrato supra. Fonte prevalecente (Prov. n.º 02/2007 CGJ/RJ): Valor constante do título – valor de R\$ 148.000,00. Araruama, 21 de outubro de 2021. Eu, Ingrid Lobão Cruz – Escrevente, digitei. Eu, Vanessa de Almeida Pedro Reis – Escrevente, conferi. O Oficial: [Assinatura] (Selo de Fiscalização Eletrônico: EDTS 65326 KUE)

Av. 04 - 61.174: CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Nesta data, averba-se a Cédula de Crédito Imobiliário abaixo identificada, representativa do Crédito Imobiliário, cujo lastro se constituiu no contrato registrado sob o R.03, prenotada sob o n.º 199.138, em 23/08/2021, conforme se segue: **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, n.º 1.4444.1599054-0, Série: 0821, Local de emissão: Rio de Janeiro - RJ, Data de emissão da CCI: 12/08/2021; 1) CREDOR: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, acima qualificada; 2) DEVEDOR(ES): ARUANA EDUARDO RAMOS DE OLIVEIRA e sua mulher VIVIAN PEREIRA DE OLIVEIRA, acima qualificados; 3) IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL VINCULADO AO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Matrícula n.º 61.174; 4) GARANTIA: Tipo: Real; Modalidade: Alienação Fiduciária; 5) VALOR DO CRÉDITO: R\$ 148.000,00; Data Base: 12/08/2021; 6) CONDIÇÃO DA EMISSÃO: Integral e Cartular; 7) CONDIÇÕES GERAIS DA DÍVIDA: Prazos, em meses: Total: 420 - Amortização: 420 - Carência: 0; Data do vencimento do primeiro encargo: 13/09/2021; Valores, em reais: Total da dívida: R\$ 148.000,00 - Garantia: R\$ 185.000,00 - Total da parcela: R\$ 1.247,53 - Seguro Morte e Invalidez Permanente: R\$ 22,79 - Seguro de Danos Físicos ao Imóvel: R\$ 14,61; Taxa de juros básico: Nominal: 6.7521% a.a. - Efetiva: 6.9650% a.a.; Forma de reajuste: Mensal; Taxa de juros: Moratórios: 0,033% por dia de atraso - Remuneratórios: 6.7521% a.a.; Atualização monetária: mensal no dia correspondente ao da contratação, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais; Local de pagamento: Rio de Janeiro - RJ; com as demais cláusulas e condições na cédula que ora fica arquivada. Certifico que, em cumprimento ao Art. 543 da CNCGJ/RJ, a cédula averbada acima foi arquivada sob o n.º 1.412, cuja imagem encontra-se digitalizada no protocolo n.º 199.138. Araruama, 21 de outubro de 2021. Eu, Ingrid Lobão Cruz – Escrevente, digitei. Eu, Vanessa de Almeida Pedro Reis – Escrevente, conferi. O Oficial: [Assinatura] (Selo de Fiscalização Eletrônico: EDTS 65327 UGE)**

Av. 05 - 61.174: CANCELAMENTO: Nesta data, em atendimento ao Ofício n.º 413714/2023, datado de 11/10/2023, expedido pela Caixa Econômica Federal, prenotado sob o n.º 211.957, em 15/09/2023, fica averbado o cancelamento do procedimento de constituição em mora, conforme Art. 26 da Lei 9.514/96, do imóvel objeto da presente matrícula, prenotado sob o n.º 211.957, em 15/09/2023. Araruama, 07/02/2025. Eu, Wagnei Monteiro da Silva – Escrevente – CAD/CGJ n.º 94/13295, conferi

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4FJUJ-FCAAF-7D6JV-MFLYP>

MATRÍCULA Nº **61.174-02**

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 090431.2.0061174-67

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA

Delegatário: Dario Paulo de Sousa Junior

Rua Arquias Cordeiro, 34, Centro, Araruama, RJ. CEP: 28979-095 - Tel./Fax: (22) 2674-5500

CNM: 090431.2.0061174-67

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE ARARUAMA ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei 6015)

e assino: . (Selo de Fiscalização Eletrônico: **EEVM 79356 JOQ**).

Av.06 - 61.174: INTIMAÇÃO: Nesta data, para fins do disposto no art. 26 da Lei n.º 9.514/97, através do requerimento firmado pela credora **Caixa Econômica Federal**, datado de 07/04/2025, prenotado sob o n.º 219.496, em 07/04/2025, instruída pela Certidão do Registro de Títulos e Documentos anexo a esta Serventia, registro n.º 26.024, Livro B-24, fls. 227, datada de 09/04/2025, **fica averbado que o Sr. Aruana Eduardo Ramos de Oliveira e a Sra. Vivian Pereira de Oliveira, foram intimados em 28/04/2025 às 10:08h, para a purgação da mora das obrigações contratuais relativas às parcelas 39, 40, 41, 42 e 43 do contrato registrado sob o R.03 desta matrícula.** Araruama, 08/05/2025. Eu, Vanessa de Almeida Pedro Reis - Escrevente - CAD/CGJ n.º 94/13731, conferi e assino: . (Selo de Fiscalização Eletrônico: **EEWT 48958 UNJ**)

Av.07 - 61.174: CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Nesta data, através do requerimento datado de 12/08/2025, prenotado sob o n.º 221.418, em 26/08/2025, **fica averbado o cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário constante do Av.04 da presente matrícula.** Araruama, 03/09/2025. Eu, Larissa Marinho Guimarães - Escrevente - CAD/CGJ n.º 94/21934, conferi e assino: . (Selo de Fiscalização Eletrônico: **EEYP 97280 EKN**)

Av.08 - 61.174: CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nesta data, conforme requerimento firmado pela **Caixa Econômica Federal**, datado de 12/08/2025 e Ofício n.º 581483/2025 datado de 26/08/2025, prenotado sob o n.º 221.418, em 26/08/2025, e tendo em vista o procedimento formalizado neste Serviço Registral, efetivado sob o Av.06, em razão do não comparecimento dos intimados para a purgação da mora, **fica a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula consolidada em nome da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ n.º 00.360.305/0001-04. **VALOR DECLARADO:** R\$ 194.621,78. **CONDIÇÕES:** Vide Art. 27 da Lei n.º 9.514/1997: "Art. 27 - Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel". **SERÁ EMITIDA A DOI.** Foi apresentada a Guia de ITBI n.º 2025/2447, recolhida na Caixa, em 29/07/2025, no valor de R\$ 3.892,44. Fonte prevalectente (Prov. n.º 02/2007 CGJ/RJ): Apuração avaliação/fiscal constante do ITBI - valor de R\$ 194.621,78. Araruama, 03/09/2025. Eu, Larissa Marinho Guimarães - Escrevente - CAD/CGJ n.º 94/21934, conferi e assino: . (Selo de Fiscalização Eletrônico: **EEYP 97281 AFS**)

CONTINUA NA PRÓXIMA PÁGINA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4FJUJ-FCAAF-7D6JV-MFLYP>

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: 090431.2.0061174-67

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA

Delegatário: Dario Paulo de Sousa Junior

Rua Arquias Cordeiro, 34, Centro, Araruama, RJ. CEP: 28979-095 - Tel./Fax: (22) 2674-5500

CARTÓRIO DO 2.º OFICIO DE ARARUAMA - RJ

DARIO PAULO DE SOUSA JUNIOR - Delegatário, Ato Executivo n.º 275/2005

CERTIDÃO

CERTIFICO que a presente cópia é a reprodução autêntica da **MATRÍCULA n.º 61.174**, 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.

Araruama, 04/09/2025. Às 10:15:55.

Pedido de Certidão: 25/010289

Emolumentos...: **R\$ 108,60**
Fundrat.....: **R\$ 2,17**
Lei 3217.....: **R\$ 21,72**
Fundperj.....: **R\$ 5,43**
Funperj.....: **R\$ 5,43**
Funarpen: **R\$ 6,51**
ISS.....: **R\$ 5,83**
Selo.....: **R\$ 2,87**
Total.....: **R\$ 158,56**

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico

EEYP/97307 MLU

Consulte a validade do selo em:

<http://www.4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4FJUJ-FCAAF-7D6JV-MFLYP>



Valide aqui
este documento

CNM: 090431.2.0061174-67

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA

Delegatário: Dario Paulo de Sousa Junior

Rua Arquias Cordeiro, 34, Centro, Araruama, RJ. CEP: 28979-095 - Tel./Fax: (22) 2674-5500

CNM: 090431.2.0061174-67

174

Nº

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE ARARUAMA ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei 6015)

MATRÍCULA Nº **61.174**

DATA 21 / 06 / 2021

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: CASA N.º 101 com área de 63,60m², fração ideal de 0,5 sobre o terreno e as partes comuns, com direito ao uso de uma vaga de garagem, situada na área de uso comum do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FREITAS II**, localizado na **Rua Nipoa, n.º 122**, edificado no lote n.º 15 da quadra n.º 11, Gleba I do loteamento Mirante da Paz, situado no lugar de **Itatiquara**, com a área de 450,00m², em zona urbana do 1º distrito deste Município de Araruama, Estado do Rio de Janeiro, com as seguintes medidas e confrontações: 15,00m de frente que faz para a referida Rua; 15,00m nos fundos confrontando o lote 16; 30,00m pelo lado direito confrontando com o lote n.º 17; e 30,00m pela lado esquerdo confrontando com o lote n.º 13. **PROPRIETÁRIA:** EDIFICAR CONSTRUÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o n.º 26.956.736/0001-21, com sede na Rua Jeremias José de Araújo, n.º 53, Centro, Araruama – RJ.

INSCRITO NO CADASTRO IMOBILIÁRIO DA PMA SOB O N.º: 120412.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 02, sob o R.05 da matrícula n.º 37.350, em 08/01/2019, onde consta a aquisição do lote onde foi implementado o Condomínio, por compra feita a **Luiz Antonio Celestino e Waldineia Nascimento da Hora**, conforme escritura de compra e venda, lavrada no Cartório do 2º Ofício de Notas de Araruama – RJ, no livro n.º 0679, às fls. 034/035, Ato n.º 018, em 14/11/2018, pelo valor de R\$ 30.000,00, sem condições. Estando averbação de construção em total condições de habite-se em 12/03/2021 efetivada sob o Av.07 da referida matrícula, em 21/06/2021. E o registro do Memorial de Instituição do Condomínio Residencial Freitas II, sob o R.08 da matrícula n.º 37.350, em 21/06/2021, o qual encontra-se arquivado nesta Serventia sob o n.º 1.330. Araruama, 21 de junho de 2021. Eu, (Ingrid Lobão Cruz – Escrevente), digitei. Eu, (Vanessa de Almeida Pedro Reis – Escrevente), conferi. O Oficial: **JORGE ALEXANDRE DA SILVA PAPINI**

Av.01 – 61.174: CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Convenção do Condomínio Residencial Freitas II, prenotada sob o n.º 197.294, em 04/05/2021, encontra-se registrada na Ficha n.º 1.561 do Livro 3 de Registro Auxiliar, em 21/06/2021. Araruama, 21 de junho de 2021. Eu, (Ingrid Lobão Cruz – Escrevente), digitei. Eu, (Vanessa de Almeida Pedro Reis – Escrevente), conferi. O Oficial: **JORGE ALEXANDRE DA SILVA PAPINI** Selo de Fiscalização Eletrônico: EDTS 57499 WWX)

Vide Protocolo nº 399.138 de 23/08/2021 (Vide Art. 205 da Lei 6.015/73)

R.02 – 61.174: COMPRA E VENDA: Nesta data, através do INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, MÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SFH – SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO COM UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DA CONTA VINCULADA DO FGTS DO(S) DEVEDOR(ES), n.º 1.4444.1599054-0, datado de 12/08/2021, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964, prenotado sob o n.º 199.138, em 23/08/2021, o imóvel objeto da presente matrícula, inscrito no cadastro imobiliário da PMA sob o n.º 120412, foi por **EDIFICAR CONSTRUÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA**, já qualificada nesta matrícula; vendido para **ARUANA EDUARDO RAMOS DE OLIVEIRA**, brasileiro, vendedor, portador da carteira de identidade n.º 21.362.640-1, expedida pelo DETRAN/RJ, em 30/11/2012, inscrito no CPF sob o n.º 110.657.817-17 e sua mulher **VIVIAN PEREIRA DE OLIVEIRA**, brasileira,(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4FJUJ-FCAAF-7D6JV-MFLYP>

MATRÍCULA Nº **61.174**

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr



Valide aqui
este documento

CNM: 090431.2.0061174-67

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA

Delegatário: Dario Paulo de Sousa Junior

Rua Arquias Cordeiro, 34, Centro, Araruama, RJ. CEP: 28979-095 - Tel./Fax: (22) 2674-5500

CNM: 090431.2.0061174-67

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE ARARUAMA ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei 6015)

(continuação do R.02 da matrícula n.º 61.174)...assistente administrativo, portadora da carteira de identidade n.º 201430618, expedida pelo DETRAN/RJ, em 16/11/2012, inscrita no CPF sob o n.º 104.883.217-19, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Nipoa, n.º 122, casa 101, Itatiquara, Araruama - RJ; e como outorgada credora/fiduciária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.360.305/0001-04. **VALOR:** R\$ 185.000,00. **CONDIÇÕES:** Nenhuma. **SERÁ EMITIDA A DOI.** Certifico que foi apresentada a guia de ITBI n.º 1432/2021, devidamente recolhida no Banco Itaú, em 20/08/2021, no valor de R\$ 1.490,00. Fonte prevalecente (Prov. n.º 02/2007 CGJ/RJ): Apuração avaliação fiscal constante do ITBI - valor de R\$ 185.000,00. Araruama, 21 de outubro de 2021. Eu, Vanessa de Almeida Pedro Reis (Ingrid Lobão Cruz - Escrevente), digitei. Eu, Carlos Oliveira (Vanessa de Almeida Pedro Reis - Escrevente), conferi. O Oficial: Carlos Oliveira (Selo de Fiscalização Eletrônico: EDTS 65325 HQZ)

R.03 - 61.174: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: Nesta data, através do INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, MÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SFH - SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO COM UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DA CONTA VINCULADA DO FGTS DO(S) DEVEDOR(ES), n.º 1.4444.1599054-0, datado de 12/08/2021, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964, prenotado sob o n.º 199.138, em 23/08/2021, o imóvel objeto da presente matrícula, inscrito no cadastro imobiliário da PMA sob o n.º 120412, foi alienado fiduciariamente em garantia à credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada nesta matrícula, figurando como devedores fiduciários ARUANA EDUARDO RAMOS DE OLIVEIRA e sua mulher VIVIAN PEREIRA DE OLIVEIRA, já qualificados nesta matrícula. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 148.000,00. **CONDIÇÕES:** B - CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: B1 - ORIGEM DOS RECURSOS: SBPE; B2 - SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC; B2.1 - ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR: TR; B3 - ENQUADRAMENTO: SFH; B4 - VALOR DE VENDA E COMPRA E COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS: Financiamento Caixa: R\$ 148.000,00; Recursos Próprios: R\$ 35.503,51; Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$ 1.496,49; B5 - VALOR DE FINANCIAMENTO PARA DESPESAS ACESSÓRIAS (CUSTAS CARTORÁRIAS: REGISTRO E ITBI): Não se aplica; B6 - VALOR TOTAL DA DÍVIDA (FINANCIAMENTO): R\$ 148.000,00; B7 - VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 185.000,00; B8 - PRAZO TOTAL (MESES): 420 - B8.1 - Amortização (meses): 420; B9 - Taxa de Juros % (a.a.): B9.1 - Taxa Juros Balcão: Nominal: 6.7521 - Efetiva: 6.9650; B9.2 - Taxa Juros Reduzida: Nominal: 6.7145 - Efetiva: 6.9250; B10 - Encargo Mensal Inicial: B10.1 - Taxa de Juros Balcão: Prestação (a+j): R\$ 1.185,13 - Prêmios de Seguros: R\$ 37,40 - Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: R\$ 25,00 - Total: R\$ 1.247,53; B10.2 - Taxa de Juros Reduzida: Prestação (a+j): R\$ 1.180,50 - Prêmios de Seguros: R\$ 37,40 - Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: R\$ 25,00 - Total: R\$ 1.242,90; B11 - Vencimento do primeiro encargo mensal: 13/09/2021; B12 - Reajuste dos Encargos: de acordo com item 4 do referido contrato; B13 - Forma de Pagamento na Data da Contratação: Débito em Conta Corrente; Clausula 14 - Prazo de Carência para Expedição da Intimação: 30 (trinta) dias, a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, a partir do qual o(s) devedor(es) está(ão) constituído em mora,.....(continua na fl.02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4FJUJ-FCAAF-7D6JV-MFLYP>

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: 090431.2.0061174-67

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA

Delegatário: Dario Paulo de Sousa Junior

Rua Arquias Cordeiro, 34, Centro, Araruama, RJ. CEP: 28979-095 - Tel./Fax: (22) 2674-5500

CNM: 090431.2.0061174-67

61.174-02

Nº

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE ARARUAMA ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei 6015)

MATRÍCULA Nº **61.174-02**

DATA xx / xx / xxxx

(continuação do R.03 da matrícula n.º 61.174)...e todas as demais cláusulas e condições constantes do contrato supra. Fonte prevalecente (Prov. n.º 02/2007 CGJ/RJ): Valor constante do título – valor de R\$ 148.000,00. Araruama, 21 de outubro de 2021. Eu, Ingrid Lobão Cruz – Escrevente), digitei. Eu, Vanessa de Almeida Pedro Reis – Escrevente), conferi. O Oficial: [Assinatura] (Selo de Fiscalização Eletrônico: EDTS 65326 KUE)

Av. 04 - 61.174: CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Nesta data, averba-se a Cédula de Crédito Imobiliário abaixo identificada, representativa do Crédito Imobiliário, cujo lastro se constituiu no contrato registrado sob o R.03, prenotada sob o n.º 199.138, em 23/08/2021, conforme se segue: **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, n.º 1.4444.1599054-0, Série: 0821, Local de emissão: Rio de Janeiro - RJ, Data de emissão da CCI: 12/08/2021; 1) CREDOR: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, acima qualificada; 2) DEVEDOR(ES): ARUANA EDUARDO RAMOS DE OLIVEIRA e sua mulher VIVIAN PEREIRA DE OLIVEIRA, acima qualificados; 3) IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL VINCULADO AO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Matrícula n.º 61.174; 4) GARANTIA: Tipo: Real; Modalidade: Alienação Fiduciária; 5) VALOR DO CRÉDITO: R\$ 148.000,00; Data Base: 12/08/2021; 6) CONDIÇÃO DA EMISSÃO: Integral e Cartular; 7) CONDIÇÕES GERAIS DA DÍVIDA: Prazos, em meses: Total: 420 - Amortização: 420 - Carência: 0; Data do vencimento do primeiro encargo: 13/09/2021; Valores, em reais: Total da dívida: R\$ 148.000,00 - Garantia: R\$ 185.000,00 - Total da parcela: R\$ 1.247,53 - Seguro Morte e Invalidez Permanente: R\$ 22,79 - Seguro de Danos Físicos ao Imóvel: R\$ 14,61; Taxa de juros básico: Nominal: 6.7521% a.a. - Efetiva: 6.9650% a.a.; Forma de reajuste: Mensal; Taxa de juros: Moratórios: 0,033% por dia de atraso - Remuneratórios: 6.7521% a.a.; Atualização monetária: mensal no dia correspondente ao da contratação, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais; Local de pagamento: Rio de Janeiro - RJ; com as demais cláusulas e condições na cédula que ora fica arquivada. Certifico que, em cumprimento ao Art. 543 da CNCGJ/RJ, a cédula averbada acima foi arquivada sob o n.º 1.412, cuja imagem encontra-se digitalizada no protocolo n.º 199.138. Araruama, 21 de outubro de 2021. Eu, Ingrid Lobão Cruz – Escrevente), digitei. Eu, Vanessa de Almeida Pedro Reis – Escrevente), conferi. O Oficial: [Assinatura] (Selo de Fiscalização Eletrônico: EDTS 65327 UGE)**

Av. 05 - 61.174: CANCELAMENTO: Nesta data, em atendimento ao Ofício n.º 413714/2023, datado de 11/10/2023, expedido pela Caixa Econômica Federal, prenotado sob o n.º 211.957, em 15/09/2023, fica averbado o cancelamento do procedimento de constituição em mora, conforme Art. 26 da Lei 9.514/96, do imóvel objeto da presente matrícula, prenotado sob o n.º 211.957, em 15/09/2023. Araruama, 07/02/2025. Eu, Wagnei Monteiro da Silva – Escrevente - CAD/CGJ n.º 94/13295, conferi

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4FJUJ-FCAAF-7D6JV-MFLYP>

MATRÍCULA Nº **61.174-02**

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: 090431.2.0061174-67

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA

Delegatário: Dario Paulo de Sousa Junior

Rua Arquias Cordeiro, 34, Centro, Araruama, RJ. CEP: 28979-095 - Tel./Fax: (22) 2674-5500

CNM: 090431.2.0061174-67

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE ARARUAMA ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei 6015)

e assino: . (Selo de Fiscalização Eletrônico: **EEVM 79356 JOQ**).

Av.06 - 61.174: INTIMAÇÃO: Nesta data, para fins do disposto no art. 26 da Lei n.º 9.514/97, através do requerimento firmado pela credora **Caixa Econômica Federal**, datado de 07/04/2025, prenotado sob o n.º 219.496, em 07/04/2025, instruída pela Certidão do Registro de Títulos e Documentos anexo a esta Serventia, registro n.º 26.024, Livro B-24, fls. 227, datada de 09/04/2025, **fica averbado que o Sr. Aruana Eduardo Ramos de Oliveira e a Sra. Vivian Pereira de Oliveira, foram intimados em 28/04/2025 às 10:08h, para a purgação da mora das obrigações contratuais relativas às parcelas 39, 40, 41, 42 e 43 do contrato registrado sob o R.03 desta matrícula.** Araruama, 08/05/2025. Eu, Vanessa de Almeida Pedro Reis - Escrevente - CAD/CGJ n.º 94/13731, conferi e assino: . (Selo de Fiscalização Eletrônico: **EEWT 48958 UNJ**)

Av.07 - 61.174: CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Nesta data, através do requerimento datado de 12/08/2025, prenotado sob o n.º 221.418, em 26/08/2025, **fica averbado o cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário constante do Av.04 da presente matrícula.** Araruama, 03/09/2025. Eu, Larissa Marinho Guimarães - Escrevente - CAD/CGJ n.º 94/21934, conferi e assino: . (Selo de Fiscalização Eletrônico: **EEYP 97280 EKN**)

Av.08 - 61.174: CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nesta data, conforme requerimento firmado pela **Caixa Econômica Federal**, datado de 12/08/2025 e Ofício n.º 581483/2025 datado de 26/08/2025, prenotado sob o n.º 221.418, em 26/08/2025, e tendo em vista o procedimento formalizado neste Serviço Registral, efetivado sob o Av.06, em razão do não comparecimento dos intimados para a purgação da mora, **fica a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula consolidada em nome da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ n.º 00.360.305/0001-04. **VALOR DECLARADO:** R\$ 194.621,78. **CONDIÇÕES:** Vide Art. 27 da Lei n.º 9.514/1997: "Art. 27 - Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel". **SERÁ EMITIDA A DOI.** Foi apresentada a Guia de ITBI n.º 2025/2447, recolhida na Caixa, em 29/07/2025, no valor de R\$ 3.892,44. Fonte prevalectente (Prov. n.º 02/2007 CGJ/RJ): Apuração avaliação/fiscal constante do ITBI - valor de R\$ 194.621,78. Araruama, 03/09/2025. Eu, Larissa Marinho Guimarães - Escrevente - CAD/CGJ n.º 94/21934, conferi e assino: . (Selo de Fiscalização Eletrônico: **EEYP 97281 AFS**)

CONTINUA NA PRÓXIMA PÁGINA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4FJUJ-FCAAF-7D6JV-MFLYP>

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: 090431.2.0061174-67

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA

Delegatário: Dario Paulo de Sousa Junior

Rua Arquias Cordeiro, 34, Centro, Araruama, RJ. CEP: 28979-095 - Tel./Fax: (22) 2674-5500

CARTÓRIO DO 2.º OFICIO DE ARARUAMA - RJ

DARIO PAULO DE SOUSA JUNIOR - Delegatário, Ato Executivo n.º 275/2005

CERTIDÃO

CERTIFICO que a presente cópia é a reprodução autêntica da **MATRÍCULA n.º 61.174**, 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.

Araruama, 04/09/2025. Às 10:15:55.

Pedido de Certidão: 25/010289

Emolumentos...: **R\$ 108,60**
Fundrat.....: **R\$ 2,17**
Lei 3217.....: **R\$ 21,72**
Fundperj.....: **R\$ 5,43**
Funperj.....: **R\$ 5,43**
Funarpen: **R\$ 6,51**
ISS.....: **R\$ 5,83**
Selo.....: **R\$ 2,87**
Total.....: **R\$ 158,56**

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico

EEYP/97307 MLU

Consulte a validade do selo em:

<http://www.4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4FJUJ-FCAAF-7D6JV-MFLYP>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

