



Valide aqui
este documento

Tres Rios 01 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Luiz Gustavo Faria de Sousa

Oficial de Registro e Tabelião de Notas

Rua Presidente Vargas, 541 Loja 1, Centro, Tres Rios / RJ

E-mail: cartoriorgi3rioscertidoes@hotmail.com

Telefone: (24)2252-0295

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 16435 / CNM: 090225.2.0016435-42 / Recibo: 60690 / Data da Certidão: 27/01/2026.

CERTIFICO que a presente certidão é a reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do Art. 19, §1º, da Lei 6.015/73. Nela contém a reprodução de seu **INTEIRO TEOR** e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais, situação jurídica, indisponibilidades, ações reais e pessoais reipersecutorias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, bem como as restrições sobre o imóvel prenotados até o dia anterior.

Portanto, atendendo à requerimento da parte interessada, e revendo os arquivos e livros desta Serventia, emito a presente certidão. O referido é verdade e dou fé, **assinada digitalmente por Luiz Gustavo Faria de Sousa**, mat. 90/237, Oficial de Registro do 1º Ofício de Justiça de Três Rios - RJ.

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 124,08 x 1 = 124,08.

Emolumentos: R\$ 124,08 | Fetj: R\$ 24,81 | Fundperj: R\$ 6,20 | Funperj: R\$ 6,20 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcvm: R\$ 2,48.

Iss: R\$ 6,33 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 180,81.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EFBB 64079 OKR

Consulte a validade do selo em:

www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JVEGJ-TFFUX-FPJJBW-8B2K8>



Valide aqui
este documento

Tres Rios 01 of de Justica-RJ
Serviço do Registro de Imóveis

Luiz Gustavo Faria de Sousa
Oficial de Registro e Tabelião de Notas

Rua Presidente Vargas, 541 Loja 1, Centro, Tres Rios / RJ
E-mail: cartoriorg3rioscertidoes@hotmail.com
Telefone: (24)2252-0295

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 16435 / CNM: 090225.2.0016435-42 / Recibo: 60690 / Data da Certidão: 27/01/2026.

REGISTRO DE IMÓVEIS 090225.2.0016435-42
REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2 - BI

Fls. 215

MATRÍCULA N.º 16.435

DATA 11 de setembro de 2012

IMÓVEL: APARTAMENTO N.º 403 do BLOCO 07, do Empreendimento denominado **"RESIDENCIAL E COMERCIAL VILA FLORA"**, que será composto de: 01 (uma) varanda, sala, 02 (dois) quartos, banheiro, cozinha, área de serviços e hall de circulação, com a área privativa de 42,86m², com a Fração Ideal Igual a 0,00523%, do domínio útil de uma área foreira a Casa de Caridade de Paraíba do Sul, na Av. Prefeito Samir Macedo Nasser, nº1.180, no Bairro de Vila Isabel, nesta cidade, com a superfície de 8.627,04m² (oito mil e seiscentos e vinte e sete metros e quatro decímetros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: partindo do ponto "A" até o ponto "B", numa linha com 56,98m de frente para a Av. Prefeito Samir Macedo Nasser, seguindo pela direita do ponto "B" até o ponto "C", numa linha com 129,44m, confrontando com Jurandir da Costa Xavier, seguindo pela direita do ponto "C" até o ponto "D" numa linha de 56,84 confrontando também com Jurandir da Costa Xavier, seguindo pela direita do ponto "D" até o ponto "E", numa linha com 43,19m confrontando com área da PMTR, seguindo pela direita do ponto "E" até o ponto "F", numa linha com 132,65m confrontando também com área de propriedade da PMTR, e, finalmente, seguindo em frente, do ponto "F" até o ponto "A" numa linha com 25,00m confrontando com Walcir K. Ramos. **PROPRIETÁRIO: SOLA IMOBILIÁRIA LTDA**, empresa com sede a Rua Lincoln de Almeida Peçanha nº200, bairro de Vila Isabel, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 03.290.263/0001-70, neste ato devidamente representada por seu sócio, SAURO SOLA, brasileiro, casado, empresário, portador da CI nº 7.399.925-2/PE-RJ, inscrito no CIC nº 026.784.167-12. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-X, sob o nº 6.500, fls.200, deste Cartório, Três Rios, 11 de setembro de 2012. Eu, Ana Paula F. Gama Caldas, Substituta do Oficial de Registro, Mat. 94/2872, subscrevo, dou fé e assino.

AVERBAÇÃO N.º 01 - 16.435: OBRA PENDENTE DE REGULARIZAÇÃO - (Prenotação nº 29.430 de 02.08.2012): Nos termos do requerimento datado de 02.08.2012, devidamente assinado por SAURO SOLA, na qualidade de representante da empresa SOLA IMOBILIÁRIA LTDA, acima qualificada, faço constar que a unidade acima descrita se trata de **OBRA PROJETADA EM CONTRUÇÃO PENDENTE DE REGULARIZAÇÃO REGISTRAL**, conforme o art. 661 parágrafo 2º da CNCGJ/RJ. As custas devidas pelo presente ato serão recolhidas nas épocas próprias (Emolumentos R\$ 56,74- Lei 4.664/05 R\$ 2,83 - Lei 111/06 R\$ 2,83 - Lei 3217/99 R\$ 11,34 - Lei 3761/02 R\$ 10,25 = Total R\$ 83,99). **Selo nº RTH01058**. Três Rios, 11 de setembro de 2012. Eu, Maria Lúcia Duarte Marinho, Escrevente, Mat. 94/12210, digitei, conferi, rubriquei e encerrei o presente ato. Eu, Ana Paula F. Gama Caldas, Substituta do Oficial de Registro, Mat. 94/2872, subscrevo, dou fé e assino.

AVERBAÇÃO N.º 02 - 16.435: AFETACÃO - (Prenotação nº 29.430 de 02.08.2012): Nos termos do requerimento datado de 02.08.2012, devidamente assinado por SAURO SOLA, na qualidade de representante da empresa SOLA IMOBILIÁRIA LTDA, acima qualificada, faço constar que a unidade objeto da presente matrícula está submetida ao **regime de AFETACÃO**, de acordo com os arts. 31-A e seguintes da Lei 4591/64 com alterações introduzidas pela Lei nº 10.391 de 02.08.2004. As custas devidas pelo presente ato serão recolhidas nas épocas próprias (Emolumentos R\$ 56,74- Lei 4.664/05 R\$ 2,83 - Lei 111/06 R\$ 2,83 - Lei 3217/99 R\$ 11,34 - Lei 3761/02 R\$ 10,25 = Total R\$ 83,99). **Selo nº RTV33103**. Três Rios, 11 de setembro de 2012. Eu, Maria Lúcia Duarte Marinho, Escrevente, Mat. 94/12210, digitei, conferi, rubriquei e encerrei o presente ato. Eu, Ana Paula F. Gama Caldas, Substituta do Oficial de Registro, Mat. 94/2872, subscrevo, dou fé e assino.

REGISTRO N.º 03 - 16.435 - COMPRA E VENDA (Prenotação nº 30.010 de 29.01.2013): 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 - Recurso FGTS Pessoa Física - Recurso de FGTS - com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS dos Compradores e Devedores/Fiduciários, datado de 18 de janeiro de 2013, **contrato nº 855552456439**, registro que o imóvel objeto da presente matrícula foi **ADQUIRIDO** por **RONEL NEVES DA SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, motorista, portador da carteira de identidade CI nº 00493986376, expedida por DETRAN/RJ em 18.07.2012 e do CPF sob o nº 087.418.357-00, residente e domiciliado na Rua Carlos Geacomo, nº 17, Vila Isabel, em Três Rios/RJ e **PATRICIA FERNANDES DE SOUZA**, brasileira, solteira, maior, auxiliar administrativa, portadora da carteira de identidade CI nº 211723812, expedida por SSP/RJ em 20.07.2010 e do CPF sob o nº 112.105.377-70, residente e domiciliada na Rua Carlos Geacomo, 17, Vila Isabel, em Três Rios/RJ, por **compra feita** da Vendedora / Interviente Construtora / Incorporadora / Fiadora Sola Imobiliária Ltda, acima qualificada. O Valor da Aquisição da Unidade Habitacional equivale a **R\$ 80.641,00** (oitenta mil, seiscentos e quarenta e um reais), que será pago da seguinte forma: **Utilização do Saldo da Conta Vinculada do FGTS = R\$ 7.901,96** (sete mil, novecentos e um reais e noventa e seis centavos); **Desconto concedido pelo FGTS = R\$ 1.902,00** (um mil, novecentos e dois reais); **Financiamento concedido pela CREDORA FIDUCIÁRIA = R\$ 70.837,04** (setenta mil, oitocentos e trinta e sete reais e quatro centavos); **Valor de Compra e Venda do Terreno = R\$ 3.337,09** (três mil, trezentos e trinta e sete reais e nove centavos). Foram apresentados e ficam arquivados neste cartório: Guia de ITBI código 332742 e Laudêmio Série - D, recibo nº 001152. As custas devidas por este ato serão recolhidas nas épocas próprias (Emolumentos=R\$ 369,05; Lei 4.664/05=R\$ 18,45; Lei 111/06=R\$ 18,45; Lei 3217/99=R\$ 73,81; Funarpen=R\$ 14,76; Lei 3761/02=R\$ 10,86 = Total de R\$ 508,38). **Selo nº RTX 88595**. Três Rios, 07 de Fevereiro de 2013. Eu, Maria Lúcia Duarte Marinho, Escrevente, Mat. 94/12210, digitei, rubriquei e encerrei o presente ato. Eu, Bruna Moura Reis Gama, Substituta do Oficial de Registro, Mat. 90/237, subscrevo, dou fé e assino.

REGISTRO N.º 04 - 16.435 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 30.010 de 29.01.2013): Nos termos do Contrato por Instrumento Particular mencionado no R-03, registro que o imóvel objeto da presente matrícula fica gravado com a Clausula de Alienação Fiduciária, firmado pelos Devedores Fiduciários **RONEL NEVES DA SILVA** e **PATRICIA FERNANDES DE SOUZA**, acima qualificados, em favor da **CREDORA FIDUCIÁRIA- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, Instituição Financeira inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 1/4, Brasília-DF, representada por procuração pelo gerente **RICARDO SIQUEIRA DIAS**, portador da CI RG 063219331 expedida por IFPR/RJ em 19.01.1999 e inscrito no CPF sob o nº 737.376.587-49; **Valor da Dívida: R\$ 70.837,00** (setenta mil, oitocentos e trinta e sete reais e quatro centavos); **Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 80.000,00** (oitenta e seis mil reais); **Amortização: 300 meses; Taxa Anual de Juros (%):** Nominal: 5,5000 e Efetiva: 5,6409; **Vencimento do Encargo Mensal:** de acordo com o disposto na Clausula Sétima; **Epoca de Recalculo dos Encargos:** de acordo com a Clausula Décima Segunda. Os Fiduciários se comprometem com as demais Clausulas e parágrafos do Instrumento mencionado, cuja cópia fica arquivada neste cartório. As custas devidas por este ato serão recolhidas nas épocas próprias (Emolumentos=R\$ 738,10; Lei 4.664/05=R\$ 36,90; Lei 111/06=R\$ 36,90; Lei 3217/99=R\$ 147,62; Funarpen=R\$ 29,52; Lei 3761/02=R\$ 10,86; Total=R\$999,90). **Selo nº RTX 88596**. Três Rios, 07 de Fevereiro de 2013. Eu, Maria Lúcia Duarte Marinho, Escrevente, Mat. 94/12210, digitei, rubriquei e encerrei o presente ato. Eu, Bruna Moura Reis Gama, Substituta do Oficial de Registro, Mat. 90/237, subscrevo, dou fé e assino.



Valide aqui
este documento

Tres Rios 01 of de Justica-RJ
Serviço do Registro de Imóveis

Luiz Gustavo Faria de Sousa
Oficial de Registro e Tabelião de Notas

Rua Presidente Vargas, 541 Loja 1, Centro, Tres Rios / RJ

E-mail: cartoriorg3rioscertidoes@hotmail.com

Telefone: (24)2252-0295

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 16435 / CNM: 090225.2.0016435-42 / Recibo: 60690 / Data da Certidão: 27/01/2026.

REGISTRO DE IMÓVEIS 090225.2.0016435-42
REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

AVERBAÇÃO N.º 05 - 16.435 - HABITE-SE - (Protocolo nº 31.072 de 16.12.2013) - Nos termos do requerimento datado de 16.12.2013, averbo que o **HABITE-SE nº 045/2013**, expedido pela PMTR em 04.11.2013 e CND do INSS nº 000852013-17026480 emitida em 11.11.2013, do empreendimento "Residencial e Comercial Vila Flora", está devidamente averbado na Matrícula 6.500 do Livro 2-X sob o AV- 12, cujas cópias ficam arquivadas nesta serventia. As custas devidas por este ato serão recolhidas nas épocas próprias (Emolumentos=R\$ 84,10; Pmcvm = R\$ 1,61; Lei 4.664/05=R\$ 4,22; Lei 111/06=R\$ 4,22; Lei 3217/99=R\$ 16,88; Funarpen = R\$ 3,37; Lei 3761/02=R\$ 10,86 = **Total de R\$ 126,10**). Três Rios, 07 de Fevereiro de 2014. **Selo nº RVS-92556**. Eu, Maria Lucia Duarte Marinho, Escrevente, Mat. 94/12210, digitei, rubriquei e encerrei o presente ato. Eu, Bruna Moura Reis Gama, Substituta do Oficial de Registro, Mat. 94/10220, assino.

AVERBAÇÃO N.º 06 - 16.435 - REMISSÃO (Prenotação nº 30.597 de 17.07.2014): Nos termos do Instrumento Particular de Convenção de Condomínio, averbo que a "CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA FLORA", foi registrada em 17.09.2014 na Matrícula nº 976 do Livro 3-D, fls. 978 deste cartório, conforme dispõe o § 1º do art. 9º da Lei 4.591/64. As custas devidas por este ato serão recolhidas nas épocas próprias (Tabela 5.4, Ato 5-C). **Selo de Fiscalização Eletrônico EAJE 46464 ZSO** (consulte a validade do selo em: www3.tjrj.jus.br/sitepublico). Três Rios, 17 de Setembro de 2014. Eu, Maria Lucia Duarte Marinho, Escrevente, Mat. 94/12210, digitei, rubriquei e encerrei o presente ato. Eu, Bruna Moura Reis Gama, Substituta do Oficial, Mat. 94/10220, subscrevo, dou fé e assino.

AVERBAÇÃO N.º 07 - 16.435 - INTIMAÇÃO (Prenotação nº 43.680 de 27/08/2025): Nos termos do Ofício nº 622023/2025, datado 26/08/2025 expedido pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL (já qualificada), averbo que a CREDORA CAIXA ECONOMICA FEDERAL (já qualificada), procedeu com a INTIMAÇÃO, dos Devedores Fiduciários, acima citados, para satisfazerem as prestações vencidas e não pagas, correspondentes ao contrato de Alienação Fiduciária devidamente registrado sob o R-04, sob pena do disposto no § 7º, art. 26, da Lei 9.514/97. Custas: Emolumentos=R\$407,25; Pmcvm=R\$8,14; ISS=R\$20,36; Funperj=R\$20,36; Fundperj=R\$20,36; Fetj=R\$81,45; Funarpen= R\$24,43; Selo=R\$2,87; **Total=R\$585,22**. **Selo de Fiscalização Eletrônico EFBB 64041 JGN** (consulte a validade do selo em: www3.tjrj.jus.br/sitepublico). Três Rios, 21 de outubro de 2025. Eu, Aline Tirapani Passos Padilha, Escrevente, Mat. 94/22735, digitei, conferi, rubriquei e encerrei o presente ato. Eu, Bruna Moura Reis Gama, Substituta do Oficial de Registro, Mat. 94/10220, subscrevo, dou fé e assino.

AVERBAÇÃO N.º 08 - 16.435 - CANCELAMENTO (Prenotação nº 44.200 de 26/01/2026): Nos termos do Requerimento de Consolidação e Cancelamento da CCI datado de 30/12/2025 expedido pela CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (já qualificada), e nos termos do art. 1.488 do CNCGJ/RJ, averbo o CANCELAMENTO da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA constante no R-04. Custas: Emolumentos=R\$465,32; Pmcvm=R\$9,30; ISS=R\$23,26; Fundperj=R\$23,26; Fetj=R\$93,06; Funarpen=R\$27,91; Selo=R\$3,27. **Total=R\$668,64**. **Selo de Fiscalização Eletrônico EFBB 64041 IWS** (consulte a validade do selo em: www3.tjrj.jus.br/sitepublico). Três Rios, 26 de janeiro de 2026. Eu, Aline Tirapani Passos Padilha, Escrevente, Mat. 94/22735, pratiquei o presente ato. Assinado digitalmente por LUIZ GUSTAVO FARIA DE SOUSA, OFICIAL DE REGISTRO, MAT. 90/237.

AVERBAÇÃO N.º 09 - 16.435 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE (Prenotação nº 44.200 de 26/01/2026): Nos termos do Requerimento de Consolidação datado de 30/12/2025, averbo que o imóvel objeto da presente matrícula foi CONSOLIDADO A PROPRIEDADE em favor da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (já qualificada), pela não purgação da mora pelos Mutuários RONEI NEVES DA SILVA e PATRICIA FERNANDES DE SOUZA (já qualificados). Foi apresentado e fica arquivado: certidão de pagamento do ITBI nº 2025/00002101 (DAM nº 2421689200 nº transação 7621) e Recibo Laudêmio Série D nº 5380. Custas: Emolumentos=R\$583,89; Pmcvm=R\$11,67; ISS=R\$29,19; Fundperj=R\$29,19; Funperj=R\$29,19; Fetj=R\$116,77; Funarpen=R\$35,03; Selo=R\$3,27. **Total=R\$838,20**. **Selo de Fiscalização Eletrônico EFBB 64042 EQG** (consulte a validade do selo em: www3.tjrj.jus.br/sitepublico). Três Rios, 26 de janeiro de 2026. Eu, Aline Tirapani Passos Padilha, Escrevente, Mat. 94/22735, pratiquei o presente ato. Assinado digitalmente por LUIZ GUSTAVO FARIA DE SOUSA, OFICIAL DE REGISTRO, MAT. 90/237.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JYEGJ-TFFUX-FPJBW-8B2K8>