



Valide aqui este documento

Registro Geral

CNM: 089763.2.0004985-91

MATRÍCULA
4985

FICHA



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CARTÓRIO DE GUAPIMIRIM
OFÍCIO ÚNICO

IMÓVEL: **CASA 5** dividida internamente em sala, 3 quartos, sendo uma suíte, hall de circulação, banheiro social, cozinha, área de serviço e varanda lateral, com instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, com área construída de 79,95m², com logradouro público denominado de Rua "E", emplacado sob o n° 85, Jardim Quinta Mariana, Guapimirim, RJ; do Lote 5-A da quadra F, situado no loteamento denominado "JARDIM QUINTA MARIANA", integrante do "VILLAGE QUINTA MARIANA I", situado na Rua "E", e a correspondente fração ideal de 15,37%, do Lote 5-A da Quadra F do loteamento Jardim Quinta Mariana de Guapimirim - RJ, que em seu todo possui a área de 1.440,00m², medindo 36,00m de frente para a Rua "E"; 36,00m de largura na linha dos fundos, na divisa com os lotes n° 13, 14 e 15; 40,00m de extensão da frente aos fundos e por ambos os lados, confrontando pelo lado direito com o lote n° 08, e pelo lado esquerdo com o lote n° 04, com a área de utilização exclusiva de 168,00m², área livre de 88,05m², taxa de ocupação de 47,59%, fração ideal de 15,37%, medindo e confrontando: 12,00m de frente para a área de acesso de uso comum; 14,00m pelo lado direito limitando com a fração da casa 3; 12,00m pelos fundos limitando com o lote n° 8; 14,00m pelo lado esquerdo limitando com os lotes 13 e parte do 14; inscrita na Prefeitura desta cidade sob o n° 655513. PROPRIETÁRIO(S): **CARLOS FREDERICO RODRIGUES DE ALMEIDA**, brasileiro, analista de sistemas, casado pelo regime da comunhão de bens, anterior a vigência da Lei 6.515/77, com Mariza Coutinho Marques Rodrigues de Almeida, portador da Carteira de identidade n° 2.26.935, expedida pelo IFP, em 16/08/1967, inscrito no CPF sob o n° 105.800.507-34, residente e domiciliado na Rodovia RJ 122, Km 3, Rua B, n° 83, Parada Modelo, nesta Cidade de Guapimirim/RJ. REGISTRO ANTERIOR: R-3 da matrícula 3868 deste Cartório. Guapimirim, 12 de Dezembro de 2011. O Oficial *[Assinatura]*

AV-1-4985-CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E REGIME INTERNO: Certifico que a Convenção de Condomínio e Regimento Interno do "VILLAGE QUINTA MARIANA I" encontra-se registrado sob o n° 69 às fls. 63 do Livro 3 - Registro Auxiliar em 12/12/2011. Os documentos apresentados ficam neste registro Imobiliário arquivado com parte integrante desta averbação. EMOLUMENTOS: R\$ 33,31; Lei 3217/99: R\$ 9,99; FUNDPERJ/FUNPERJ: R\$ 3,33; MÚTUA: R\$ 9,45; ACOTERJ: R\$ 0,18. O referido é verdade e dou fé. Guapimirim, 12 de Dezembro de 2011. O Oficial *[Assinatura]*

(R).1 ato
RRX97391 SSU

R-2-4985-PROT.7697-COMPRA E VENDA - Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial

Continua no Verso ...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/353XT-HVQRA-K8V9H-URED8>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

Registro Geral



CNM: 089763.2.0004985-91

MATRÍCULA

4985

FICHA

1v

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CARTÓRIO DE GUAPIMIRIM
OFÍCIO ÚNICO

Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE no Âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, com Utilização do FGTS dos Compradores, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seu parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21/08/1964, alterada pela Lei 5.049, de 29/06/1966, celebrado em 30 de Agosto de 2012.

ADQUIRENTES - **LUIZ SERGIO ALMEIDA FIALHO**, brasileiro, nascido em 15/12/1959, construtor comercial, portador da Carteira de Identidade nº 00969596499, expedida pelo DETRAN/MG, em 27/11/2009, inscrito no CPF sob o nº 451.014.506-34, e sua esposa **MARIA TEREZA DE FREITAS FIALHO**, brasileira, nascida em 30/08/1960, farmacêutica, portadora da Carteira de Identidade nº M-1.811.940, expedida pelo CRF/MG, em 10/08/2001, inscrita no CPF sob o nº 347.655.146-68, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua São Clemente, nº 185, apto. 1312, Blb2, Botafogo, Rio de Janeiro, sendo ela neste ato representada por Luiz Sergio Almeida Fialho, já acima qualificado, conforme procuração lavrada as fls. 225, do livro 178P, em 02/02/2011, no 1º Ofício de Notas de Outro Preto, Minas Gerais.

TRANSMITENTES - **CARLOS FREDERICO RODRIGUES DE ALMEIDA**, brasileiro, nascido em 20/07/1949, portador da Carteira de Identidade nº 00124788194, expedida pelo DETRAN/RJ, em 07/08/2006, inscrito no CPF sob o nº 105.800.507-34, e sua esposa **MARIZA COUTINHO MARQUES RODRIGUES DE ALMEIDA**, brasileira, nascida em 22/02/1950, portadora da Carteira de Identidade nº 03630203-2, expedida pelo OTOE/RJ, em 19/10/2006, inscrita no CPF sob o nº 074.810.897-10, casados pelo regime da comunhão de bens, anterior a vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rodovia RJ 22, Km 3, Rua B, nº 83, Parque Modelo, Guapimirim/RJ, sendo ela neste ato representada por Carlos Frederico Rodrigues de Almeida, já acima qualificado, conforme procuração lavrada as fls. 36, do livro 1051, em 18/03/2009, no 23º Ofício de Notas do Rio de Janeiro.

PREÇO - R\$ 145.000,00 (Cento e quarenta cinco mil reais).
ITBI - Guia de Controle nº 00546/2012, extraído do processo nº 9628/2012, no valor de R\$ 2.904,55, pago sobre a avaliação fiscal de R\$ 145.000,00, à Prefeitura desta Cidade. EMOLUMENTOS: R\$ 524,29; LEI 3217/99; R\$ 104,85; FUNDPERJ/ FUNPERJ: R\$ 52,42; MUTUA: R\$ 10,05; ACOTERJ: R\$ 0,20. O referido é verdade e dou fé.

GUAPIMIRIM, 30 de Outubro de 2012. O Oficial.

(R).1 ato
RTU01409 AZT

R-3-4985-PROT.7697-ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial

Continua na ficha 002

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/353XT-HVQRA-K8V9H-URED8>

Documentos assinados digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

Registro Geral

MATRÍCULA

4985

FICHA

2



CNM: 089763.2.0004985-91

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CARTÓRIO DE GUAPIMIRIM
OFÍCIO ÚNICO

Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE no Âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, com Utilização do FGTS dos Compradores, com caráter de escritura pública, registrada sob o nº R-2 da presente matrícula, Contrato nº 1.4444.0065055-2. CREDORA - **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto - Lei nº 759, de 12/08/1969, alterado pelo Decreto - Lei nº 1259 de 19/02/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, representada por Wagner Corrêa de Lima, brasileiro, economiário, portador da Carteira de Identidade nº 10384541-8, expedida pelo IFP/RJ, em 23/10/1992, inscrito no CPF sob o nº 069.803.237-33, conforme procuração lavrada as fls. 142/143, do Livro 2925, em 18/01/2012, no Cartório do 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF, e Substabelecimento lavrado as fls. 008/010 e 078, do livro 558, em 17/04/2012 e 29/07/2012, no Cartório do 12º Ofício de Notas de Niterói, Rio de Janeiro. DEVEDORES - LUIZ SERGIO ALMEIDA FIALHO e sua esposa MARIA TEREZA DE FREITAS FIALHO, já acima qualificados. VALOR DA OPERAÇÃO - R\$ 145.000,00 (Cento e quarenta cinco mil reais), sendo R\$ 32.477,47 (Trinta dois mil, quatrocentos setenta sete reais, quarenta e sete centavos), referente aos recursos da conta vinculada de FGTS, e R\$ 112.522,53 (Cento doze mil, quinhentos vinte dois reais e cinquenta três centavos), referente ao financiamento concedido pela CAIXA; VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 145.000,00 (Cento quarenta e cinco mil reais); ORIGEM DOS RECURSOS: SBPE; NORMA REGULAMENTADORA: HH.125/GEMPF/SUHAM; VALOR DA DÍVIDA/FINANCIAMENTO: R\$ 112.522,53 (Cento doze mil, quinhentos vinte e dois reais e cinquenta três centavos); VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$ 145.000,00 (Cento quarenta e cinco mil reais); SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC; PRAZOS EM MESES: 333; de carência: 0; de amortização: 333; TAXA DE JUROS (%): Anual (Nominal) 8,5101; Anual (Efetiva) 8,8500; ENGARGO INICIAL: Prestações (a+j): R\$ 1.135,88; Prêmios de Seguros: R\$ 104,11; Taxa de Administração: R\$ 25,00; Total: R\$ 1.264,99; VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 30/09/2012; REAJUSTE DOS ENCARGOS: A cada período de doze meses, na data de aniversário do Contrato, o valor das parcelas de amortização da prestação é recalculado pela divisão do saldo devedor apurado pelo prazo remanescente. A partir do terceiro ano de vigência do contrato, os valores da prestação de amortização e juros e dos prêmios do seguro, poderão ser recalculados trimestralmente, no dia correspondente ao da sua assinatura, caso venha a ocorrer o

Continua no Verso ...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/353XT-HVQRA-K8V9H-URED8>



Valide aqui este documento

Registro Geral

CNM: 089763.2.0004985-91

MATRÍCULA

FICHA

4985

2v



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CARTÓRIO DE GUAPIMIRIM
OFÍCIO ÚNICO

desequilíbrio econômico-financeiro do mesmo. GARANTIA DA DIVIDA: O imóvel objeto da presente matrícula. Fica fazendo parte do presente registro, as demais cláusulas e condições constantes do Título. EMOLUMENTOS: R\$ 461,72; LEI 3217/99: R\$ 92,34; FUNDPERJ/FUNPERJ: R\$ 46,17; MUTUA: R\$ 10,05; ACOTERJ: R\$ 0,20; DISTRIBUIÇÃO: R\$ 5,29. O referido é verdade e dou fé. GUAPIMIRIM, 30 de Outubro de 2012. O Oficial *[Assinatura]*

(R).1 ato
RTU01410 ZF

AV-4-4985-PROT.7697-CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (CCI) - Procedese esta averbação nos termos do artigo 18º, §5º da Lei 10.931, de 02 de Agosto de 2004, para constar que a Credora - **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já acima qualificada, formalizou a emissão da Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.0065055-2, Série 0812, datada de 30 de Agosto de 2012, representativa dos direitos creditórios decorrentes da Propriedade Fiduciária, objeto do R-3, sendo Devedores Fiduciantes - Luiz Sergio Almeida Fialho e sua esposa Maria Tereza de Freitas Fialho, já acima qualificados; e Custodiante - Caixa Economica Federal, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no setor Bancário Sul, qd. 04, lts. 3/4, Asa Sul, Brasília/DF; regendo-se a cédula pelas demais condições constantes do Contrato Particular. EMOLUMENTOS: Isento, conforme artigo 18º, §6º da Lei 10.931, de 02 de Agosto de 2004. O referido é verdade e dou fé. GUAPIMIRIM, 30 de Outubro de 2012. O Oficial. *[Assinatura]*

(R).1 ato
RTU01411 TRS

AV-5-4985-PROT:10744 - RETIFICAÇÃO - Averba-se nos termos do art. 213, inciso I, alínea "a" da Lei 6.015/73; para fazer constar a retificação da inscrição municipal para que passe a constar inscrito na Prefeitura desta Cidade sob o nº 711597-0, e não 655513, como ficou constando na referida matrícula por evidente erro material. EMOLUMENTOS: ISENTO de custas de conformidade com o artigo 43, inciso VI da Lei 3350/99. O referido é verdade e dou fé. GUAPIMIRIM, 01 de Abril de 2016. O Oficial. SELO ELETRONICO EBBS 96636 XQI *[Assinatura]*

AV-6-4985-PRENOTAÇÃO: 11753, em 17/08/2017-INTIMAÇÃO - Procede se esta averbação nos termos do §3º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, a requerimento datado de 26 de Setembro de 2017 pelo Agente Fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já acima qualificada, feito ao titular deste Cartório, tendo como Devedores Fiduciante **LUIZ**

Continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/353XT-HVQRA-K8V9H-URED8>

Documentos assinados digitalmente
www.registradores.onr.org.br

Sapec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

CNM: 089763.2.0004985-91

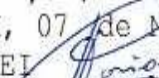
Registro Geral



MATRÍCULA
4985



FICHA
3



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CARTÓRIO DE GUAPIMIRIM
OFÍCIO ÚNICO

SERGIO ALMEIDA FIALHO E S/M MARIA TEREZA DE FREITAS FIALHO, acima qualificada, para constar que foram feitas diversas intimações em dias e horários alternados no endereço indicado na Notificação e não obteve êxito em notificar os devedores fiduciante acima mencionada, constatando assim que os mesmos se encontram em lugar incerto e não sabido. Devidamente certificada das diligências realizadas por este Cartório de Registro de Títulos e Documentos, conforme protocolo nº 5786, registro 5345, no livro A10, de 22/08/2017; assim como foram realizadas várias intimações através da Agência dos Correio por Carta Registrada com Aviso de Recebimento, nos dias e horários alternados, não se obtendo êxito em nenhuma das tentativas de intimação, além das demais foram realizadas publicações da Intimação por Edital realizada nos dias 01/10/2018, 02/10/2018 e 03/10/2018, através do Jornal Expresso, não obtendo a purgação da mora, restando desta feita, encerrados o procedimento de intimação e a possibilidade de purgação da mora neste Cartório. EMOLUMENTOS: R\$ 159,87; LEI 3217/99: R\$ 31,96; FUNDPERJ/FUNPERJ: R\$ 15,94; FUNARPEN: R\$ 6,37; LEI 6370/12: R\$ 2,97; ISS: R\$ 8,41. O referido é verdade e dou fé. GUAPIMIRIM, 07 de Novembro de 2018. O Oficial. SELO ELETRONICO ECPM 78322 OEI 

AV-7-4985- AVERBAÇÃO: PROTOCOLO Nº 17302 (17/03/2023)- Procede-se a presente, com base no artigo 26 da Lei 9.514/97 e nos termos do instrumento particular de intimação pela Caixa Economica Federal, através da CESAV/BU, Oficio nº 339783/2023, datado de 07/03/2023, acompanhado de documentos comprobatórios, para constar que a referida **INTIMAÇÃO**, em face de **LUIZ SERGIO ALMEIDA FIALHO**, CPF nº 451.014.506-34, **MARIA TEREZA DE FREITAS FIALHO**, CPF: 347.655.146-68, relativa ao contrato nº 1.4444.0065055-2, firmado em 30/08/2012, citado nos R-2 e R-3, foi expedida por esta serventia, com o seguinte resultado: Negativo (R E 85, casa 04, Jardim Quinta, Guapimirim-RJ, CEP: 25.946-553), Negativo (Rua São Clemente, 18, ap. 1312, Bib2, Botafogo, Rio de Janeiro, CEP: 22.260-001). O referido é verdade e dou fé. Eu, , Escrevente, mat. 94/13920, lavrei o presente ato. Guapimirim, 22 de março de 2024. EEQJ 76613 LXH 

AV-8-4985 - BAIXA DE ALIENAÇÃO FIDUCIARIA -PROTOCOLO Nº 16113- Procede-se a presente, nos termos do requerido pela Credora para constar: a) que a Propriedade Fiduciária objeto do R-3 encontra-se devidamente quitada, autorizando a baixa e o cancelamento da mesma, ficando o imóvel livre do gravame; b) o cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos direitos creditórios, objeto da AV-4. O referido é verdade e dou fé. Eu, , Escrevente Substituto, mat. 94/8677, lavrei o presente ato. Guapimirim, 25 de setembro de 2024. 

R-9-4985: AVERBAÇÃO - PROTOCOLO Nº 19478 (25/09/2024) - Procede-se a presente, nos termos

Continua no Verso . . .

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/353XT-HVQRA-K8V9H-URED8>

Documentos assinados digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

CNM: 089763.2.0004985-91

Registro Geral

MATRÍCULA
4985

FICHA
3V



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CARTÓRIO DE GUAPIMIRIM
OFÍCIO ÚNICO

do requerimento de Consolidação de Propriedade Fiduciária de 24/06/2024, para constar que, vencida e não paga a dívida a que se refere o R-3, garantida por alienação fiduciária, conforme se verifica da Certidão lavrada por este Ofício, a propriedade do imóvel objeto da matrícula consolidou-se em nome da Credora Fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, qualificada acima, nos termos do artigo 26, § 7º da Lei 9.514/97, **limitada a consolidação pela restrição de levar a fiduciária à leilão, o referido imóvel**, no prazo de trinta dias, nos termos do artigo 27, da mesma Lei, tendo pago o ITBI nº 3680, no valor de R\$ 2.909,05, em 18/06/2024. Inscrição Municipal: 711597. O referido é verdade e dou fé. Eu, *hmmms*, Escrevente, matrícula 94-8677 lavrei o presente ato. Guapimirim, 25 de setembro de 2024. **EESM 83128 KOA** *hmmms*

CERTIDÃO

CERTIFICO, que esta cópia é reprodução fiel dos atos da matrícula nº **4985**, nos termos do artigo 19, §1º da Lei nº 6.015/73, dela constando a **situação jurídica e todos os eventuais ônus** que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de **indisponibilidades** e/ou registros de citação de **ações reais ou pessoais reipersecutórias**, sobre os atuais proprietários ou detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. O referido é verdade e dou fé. Eu, Escrevente, Mat.94/22033, conferi e digitei. **Protocolo Nº 19478**.

Guapimirim, 25 de Setembro de 2024

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EESM 83129 BGM



Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.js.br/sitepublico>

Emol.:	98,00
Ressag:	1,96
FETJ:	19,60
Fundperj:	4,90
Funperj:	4,90
Funarpen:	5,88
Mútua:	0,00
Acoterj:	0,00
ISS:	5,15
Selo:	2,59
Total:	142,98

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/353XT-HVQRA-K8V9H-URED8>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado